

Enquête publique unique
Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA)
Du 3 mars au 4 avril 2025

**Mémoire en réponse au procès-verbal de
synthèse de la Commission d'enquête**

Mme la Présidente de la Commission d'enquête,

Dans votre procès-verbal de synthèse, remis le 23 avril 2025, vous avez sollicité la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau afin de connaître ses réponses à vos questions et aux observations du public énoncées au cours de l'enquête publique unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des projets de Périmètres Délimités des Abords qui s'est tenue du 3 mars 2025 à 9h au 4 avril 2025 à 17h30. Ce mémoire en réponse aborde les différentes thématiques générales abordées par le public puis traite des sujets spécifiques de chaque commune qui n'auraient pas été évoquées dans les observations générales.

Fait à Samois-sur-Seine, le 13 mai 2025,

Pascal GOUHOURY,

Président de la Communauté
d'agglomération du Pays de
Fontainebleau

Extrait du procès-verbal de synthèse :

Enquête publique PLUi de la CA Pays de Fontainebleau

Remise du procès-verbal de synthèse, le 23 avril 2025

L'enquête publique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2025, selon les modalités fixées par l'arrêté du 28 janvier 2025 qui l'a prescrite et organisée.

Conformément à la réglementation qui prévoit qu'après la clôture soit exposée au responsable du projet une synthèse des observations recueillies lors de l'enquête, le présent procès-verbal de synthèse vous est présenté lors de la réunion de ce jour.

A propos du déroulement de l'enquête, la commission d'enquête tient à souligner trois points :

- L'enquête s'est déroulée sans incident et sans problème particulier, que ce soit pour la publicité préalable, la tenue des permanences, ou encore le recueil des observations du public.
- Les 16 permanences ont été très convenablement organisées par les mairies, dans lesquelles la commission d'enquête a bénéficié d'un bon accueil.
- L'enquête a donné lieu à une forte participation, comme l'attestent les chiffres relatifs au public reçu lors des permanences, à la consultation des documents sur le site Internet, et au dépôt d'observations.

I – Bilan quantitatif

- Public reçu lors des permanences : plus de 220 personnes
 - Fréquentation du site Internet du RN : plus de 17 000 visiteurs ; plus de 10 000 téléchargements et près de 9 500 visualisations
 - Observations recueillies, total = 1 128
- Dont registre numérique = 991 (679 dépôts sur le registre + 312 envois par mail à l'adresse dédiée)

Dont registres papier = 137 (123 inscriptions dans un registre papier + 14 envois d'un courrier à l'attention de la CE au siège de l'enquête)

A noter que dans ce total on compte 3 pétitions à Saint-Sauveur, Recloses et Samois-sur-Seine, d'environ une vingtaine de signataires pour chacune.

- Répartition des observations sur les registres papier :

Commune	Nb d'obs. sur le (ou les 2) registres papier :
Achères-la-Forêt	3
Arbonne-la-Forêt	7
Avon	3
Barbizon	10
Bois-le-Roi	30
Bourron-Marlotte	6
Chailly-en-Bière	6
Fontainebleau	13
Hericy	11
La Chapelle-la-Reine	2
Le Vaudoué	3
Perthes	14
Saint-Martin-en-Bière	1
Ury	3
CAPF	11
Courriers adressés à la CE au siège de l'enquête	14

Total	123 + 14 : 137
-------	----------------

- *Registre numérique- répartition des observations (pour les 701 dont l'origine est localisée) :*

Bois-le-Roi	53 %
Noisy-sur-École	7%
Fontainebleau	6%
Le Vaudoué	4%
Avon	4%
Samois-sur-Seine	3%
Saint-Sauveur-sur-École	2 %
Chailly- en Bière	2%
Arbonne-la-Forêt	2%
Achères-la-Forêt	2 %
Paris	2%
Recloses, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Ury, Vulaines-sur-Seine	De 6 à 10 obs.
Saint-Martin-en-Bière, Hericy, Thomery, Perthes, Barbizon, Fleury-en-Bière, Samoreau, La Chapelle-la-Reine, Milly-la-Forêt, Corbeil-Essonnes, Cély, Melun, Moigny-sur-École, La Ferté-Alais, Fontenay-aux-Roses, Neuilly-sur-Seine, Vert-Saint-Denis, Villiers-le-Bâcle, Châtillon, Pringy, Larçay, Nailly, Vaux-le-Pénil, Saint-Denis	De 1 à 5 obs.

Sur le bilan des observations les points à souligner sont : le nombre très élevé des contributions déposées pendant l'enquête ; la participation particulièrement forte à Bois-le-Roi ; la grande variété des thèmes abordés ; le format souvent important des contributions, de plusieurs pages voire dizaines de pages (la plus lourde = 240 p.).

II- Bilan par thèmes

La commission d'enquête a travaillé sur la base d'une liste de 12 thèmes, préalablement établie ; les grilles de dépouillement élaborées à partir de ces 12 thèmes vous ont été communiquées.

A la fin de l'enquête, le bilan des contributions recueillies a permis de dégager une répartition des sujets évoqués par les participants en 10 thèmes, selon la synthèse qui est présentée ci-après.

III- Suite de la procédure

Je vous remercie de me faire part de vos éléments de réponse aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête, par l'envoi d'un mémoire en réponse, sous 3 formes (en version papier à mon domicile ; en version Word ; et en version PDF) ; je vous précise que le présent procès-verbal de synthèse ainsi que votre mémoire en réponse seront annexés au rapport de la commission d'enquête.

Fait à Samois-sur-Seine le 23 avril 2025

Table des matières

Thème 1 - La procédure, le dossier, l'enquête publique	7
1.1 -La procédure d'élaboration du PLUi.....	7
1.2 -La composition du dossier d'enquête.....	9
1.3 -Les modalités de l'enquête publique	10
Thème 2 - Urbanisation et densification	12
2. 1- L'urbanisation	12
2. 2 – La densification :	19
Thème 3 - Habitat, logement	24
3. 1 - La mixité sociale à Bois-le-Roi.....	24
3. 2 - Les autres points relatifs à l'habitat et au logement	28
3.3 - Questions de la CE :	30
Thème 4 - Activités, transports et déplacements.....	31
4.1-Les activités	31
4.2 -Les déplacements.....	34
4.3 -Le stationnement	36
4.4- Question de la CE :	38
Thème 5 - Les aspects environnementaux.....	39
5.1-Espaces naturels protégés.....	39
5.2-Biodiversité, Trames Vertes et Bleues.....	43
5.3-Eaux, zones humides	44
5.4- Question de la CE :	45
Thème 6 - Le patrimoine bâti et les PDA.....	46
6.1 - Approche globale et OAP Patrimoine et Formes Urbaines.....	47
6. 2 - Autres points	52
6.3 - Les PDA.....	54
6.4- Question de la CE :	56
Thème 7 – Les OAP sectorielles	56
7.1 Les observations d'ordre général.....	56
7.2 – Les observations portant sur les OAP sectorielles	58
7.3-Questions de la CE :	73
Thème 8 - Le plan de zonage	73
8. 1- Approche générale	73
8.2. Demandes pour moins de contraintes	75

8.3. Demandes pour retour au zonage du PLU actuel, jugé plus adapté au regard des projets et des situations sur leurs logements ;	75
8.4. Renforcement des protections	77
8.5. Les emplacements réservés :	79
8.6. Autres sujets à propos des plans de zonage.....	80
8.7. Demandes de modifications de zonage par les communes et institutionnels : ...	81
Thème 9- Le règlement écrit	83
9.1. Remarques d'ordre général.....	83
9.2 Critiques et observations sur les règlements de zone	88
9.3 Critiques et observations sur certains quartiers	92
9.4- Question de la CE :	93
Thème 10 Sujets divers (ou hors sujet)	94
10.1 Administration	94
10.2 Tourisme	95
10.3 Agriculture	96
10.4 Autres.....	96

Thème 1 - La procédure, le dossier, l'enquête publique

1.1 -La procédure d'élaboration du PLUi

Extrait du PV de synthèse :

De nombreuses observations font état d'une concertation insuffisante, « *un simulacre de concertation* », d'un manque d'écoute et de dialogue, des décisions prises sans tenir compte des avis exprimés, du manque de réponses aux questions posées par les habitants.

Ce thème d'un déroulement de la concertation insatisfaisant a été particulièrement évoqué à Bois-le-Roi, où il a été également question d'un processus ayant conduit à exclure les associations locales (envois de documents restés sans réponse ; représentants évincés des réunions ; données provenant de consultations citoyennes non reprises) ; par ailleurs, il a été déploré, toujours à Bois-le-Roi, un manque d'information spécifique pour les particuliers directement concernés ; c'est également dans cette commune qu'ont été émises quelques demandes d'un referendum local, pour accepter ou rejeter le projet.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La concertation publique à l'échelle du Pays de Fontainebleau a eu lieu durant toute l'élaboration du PLUi et depuis 2022 sous diverses formes :

- questionnaire en ligne,
- balades paysagères,
- carte participative,
- 4 ateliers de travail sur le règlement,
- 8 réunions publiques,
- registres de concertation disponibles en mairie,
- guides pédagogiques,
- articles et informations régulièrement publiés sur le site internet de la CAPF,
- ...

Le bilan de la concertation annexé au dossier d'enquête publique évoque l'ensemble de ces moyens de participation mais aussi les observations abordées par thématique et leur prise en compte dans la traduction réglementaire. Les temps de participation du public ont été ouverts aussi bien aux particuliers qu'aux associations. Les documents d'avancement du projet de PLUi ont été mis à disposition sur la page internet du PLUi.

Les obligations en matière de concertation préalable établies par le code de l'urbanisme ont été respectées, ainsi que les modalités fixées par la délibération de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau relative à la prescription de l'élaboration du PLUi et à la définition des modalités de d'information et de concertation pour le grand public.

Bois-le-Roi :

La commune de Bois-le-Roi a initié plusieurs démarches participatives largement ouvertes aux habitants et associations locales (Bois-le-Roi Environnement, Touche pas à mon p'tit bois) :

- Commission Urbanisme
- Groupe de travail développement durable (<https://www.ville-boisleroi.fr/decouvrir-bois-le-roi/vie-municipale/groupe-de-travail/groupe-de-travail-developpement-durable-et>), quatre réunions thématiques sur le PADD (en lien avec le groupe de travail mobilités), les continuités écologiques et le PLUi.
- L'Atlas de la biodiversité communale (ABC) élaboré à l'initiative de la commune, dans une démarche participative ouverte aux habitants et associations environnementales de Bois-le-Roi a permis d'identifier continuités écologiques au sein de la commune.
- Démarche participative BLR 2030+ (<https://www.ville-boisleroi.fr/decouvrir-bois-le-roi/les-publications/forum-public-participatif-bois-le-roi-2030>)

Les habitants de Bois-le-Roi et associations locales ont aussi largement participé à la concertation organisée par la Communauté agglomération : balade paysagère (sur Bois-le-Roi) réunions publiques, fresque du PADD, ateliers participatifs (Cf. Bilan de la concertation sur le PLUi). Seules les réunions des COPIL, COTECH et avec les PPA n'étaient pas ouvertes au public.

La commune de Bois-le-Roi a organisé en complément 4 réunions publiques les 15, 18, 24 et 26 juin 2024 afin de présenter les orientations règlementaires du PLUi s'appliquant sur la commune. Des articles dans le bulletin municipal ont également expliqué les dispositions règlementaires du PLUi s'appliquant à l'échelle de la commune. Le travail d'échange s'est poursuivi avec les habitants de la commune à l'occasion de permanences tenues en juillet et début septembre 2024 et en traitant les observations reçues sur l'adresse mail dédiée mise en place par la commune (plui@ville-boisleroi.fr). La commune s'est appuyée sur le fruit de ces échanges pour élaborer son avis et ses observations sur le projet de PLUi arrêté lors du conseil communautaire du 27 juin 2024.

Sur le point particulier des règles mises en place dans le PLUi relatives à la mixité sociale et à la loi SRU sur la commune de Bois-le-Roi :

Le sujet a été abordé lors de la modification n°3 du PLU, dans l'avis de l'Etat (Direction Départementale des Territoires) qui a émis en 2019 une observation sur la non prise en compte des enjeux de la loi SRU qui aurait dû être anticipée.

La loi SRU est entrée en application sur la commune de Bois-le-Roi le 1er janvier 2021 et a fait depuis lors l'objet d'une large information, devant le conseil municipal et dans les publications communales. Les consultations sur ce thème ont confirmé l'attente très large des habitants, et l'ensemble des règles inscrites dans le PLUi doivent permettre à la commune de Bois-le-Roi d'appliquer la loi SRU, en favorisant l'émergence progressive d'un logement social diffus.

L'élaboration du projet de PLUi, notamment les protections complémentaires, l'harmonisation des règles et la définition des spécificités locales, la mise en place de règles favorisant la création de logements sociaux ne permettaient pas d'engager une démarche d'information individualisée pour chaque terrain concerné hors du cadre réglementaire de l'enquête publique. Cependant, les habitants de la commune de Bois-le-Roi étaient très sensibilisés sur la démarche d'élaboration du PLUi comme le démontre leur large participation de la période de concertation et à l'enquête publique.

1.2 -La composition du dossier d'enquête

Extrait du PV de synthèse :

(NB : il s'agit de remarques concernant la composition du dossier d'enquête lui-même, pas du contenu des documents du PLUi, qui seront traités par ailleurs.)

La FAPVS a regretté l'insuffisance de l'évaluation environnementale, l'absence d'une analyse approfondie des impacts environnementaux, le manque d'études alternatives et de bilan de l'application des anciens PLU.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Concernant l'insuffisance de l'évaluation environnementale, nous rappelons que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a produit, ainsi que le prévoit la procédure d'élaboration du PLUi, un avis sur le dossier arrêté, assorti de recommandations. Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, réalisé sous la forme d'un tableau répondant point par point aux différentes recommandations, a été joint au dossier d'enquête publique, conformément à la procédure en vigueur. Les évolutions du dossier de PLUi destinées à répondre aux recommandations y sont précisées et concernent notamment :

- La localisation et l'évolution des OAP,
- Des précisions à apporter aux OAP,
- La hiérarchisation des enjeux,
- La correction de quelques incohérences ponctuelles au sein du rapport de présentation (coquilles),
- L'analyse des incidences pour la totalité des OAP à préciser,
- La compatibilité avec certains documents de rang supérieur à compléter,
- La mise en évidence des apports du PLUi par rapport aux PLU en vigueur,
- La précision des hypothèses envisagées pour l'évaluation des conséquences démographiques des obligations de production de logements imposés à la CAPF par le SDRIF et le SRHH, et les conséquences de ces obligations en termes de consommation d'ENAF,
- Le rappel de l'étude sur le foncier économique effectivement disponible,
- La clarification de l'origine de la superposition de certaines parties de la zone Natura 2000 avec des zones U,
- Le détail et le complément des mesures pour la protection des cours d'eau et des zones humides et de la trame verte,
- Le renforcement de l'articulation entre les atlas TVB communaux et les OAP sectorielles concernées,
- Compléments d'information et précisions à apporter sur les captages d'eau, les sites et sols pollués, les nuisances sonores, la qualité de l'air, les champs électromagnétiques, les îlots de chaleur urbains, la performance énergétique du bâti, les énergies renouvelables,
- Précisions à apporter sur la prise en compte du risque d'inondation.

La réponse aux recommandations de la MRAE est donc de nature à répondre aux observations reprises par la FAPVS.

Extrait du PV de synthèse :

Quelques particuliers ont, au contraire, déploré un dossier d'enquête trop volumineux, avec trop de documents, trop long ; le manque de synthèse, avec la difficulté

pour un particulier de s'y retrouver ; il est signalé que les plans de zonage sont malaisés à appréhender, du fait d'une lisibilité insuffisante et d'une grande quantité d'abréviations.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementaire fin, élaboré à l'échelle d'un territoire communautaire de 26 communes et de 437 km², dont le contenu est encadré par le Code de l'Urbanisme. Il répond ainsi à des normes juridiques tant sur la forme que sur le fond, d'où sa relative complexité, malgré les efforts qu'ont employés ses auteurs pour le rendre plus accessible (notamment par la création d'un lexique, d'un guide pédagogique pour l'enquête publique, etc.). Un guide pratique de prise en main du document sera réalisé pour l'approbation du document permettant d'en comprendre les enjeux, les objectifs et l'application réglementaire des dispositions.

Le règlement graphique du PLUi a été découpé par territoire communal avec certains plans réalisés à l'échelle des parties urbanisées. Ces plans étaient mis à disposition dans les mairies afin de mieux repérer les outils réglementaires graphiques. Un travail sur la lisibilité du plan de zonage sera cependant réalisé pour le document soumis à approbation : distinction des couleurs de zones, distinction des figurés linéaires, indication de la profondeur de la bande constructible... A noter que le versement du PLUi approuvé sur le Géoportail de l'urbanisme, plateforme numérique accessible à tous, permettra une lisibilité graphique encore meilleure grâce à la superposition des vues aériennes et cadastrales au règlement graphique du PLUi.

Extrait du PV de synthèse :

A noter par ailleurs une contribution indiquant que le dossier d'enquête est un « *fantastique outil de connaissance dont on aimerait qu'il ait une très large diffusion* » et demandant que ces éléments soient publiés.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi, une fois approuvé, sera consultable et téléchargeable sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ainsi que le rapport de la commission d'enquête. Il sera également consultable sur la plateforme numérique du "Géoportail de l'urbanisme".

1.3 -Les modalités de l'enquête publique

Extrait du PV de synthèse :

L'organisation de l'enquête publique a fait l'objet de critiques, notamment de la part de la FAPVS, sur 3 de ses aspects :

Les permanences de la commission d'enquête : leur nombre a été estimé insuffisant, notamment à Bois-le-Roi ; leur étalement dans le temps peu judicieux, avec un démarrage trop tardif ; leur répartition géographique peu adaptée, notamment par rapport à la population des communes. Il a été demandé davantage de permanences ; une personne a suggéré de faire des réunions en visio.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La durée de l'enquête publique a permis au public, pour une durée de 33 jours consécutifs, de s'exprimer dans le cadre réglementaire de l'enquête publique prévu et défini par le code de l'environnement.

Le calendrier des permanences a été établi en concertation avec la commission d'enquête dans le souci de permettre au mieux la participation du public en assurant une couverture

globale du territoire en termes de permanences de la commission. Chaque commune ou sa commune voisine a donc accueilli une permanence de la commission d'enquête (16 permanences au total). Les commissaires enquêteurs (3) ont parfois été présents par deux à certaines permanences notamment à Bois-le-Roi et à trois lors de la dernière permanence ayant eu lieu à la Communauté d'agglomération. Tous les administrés s'étant présentés en permanence ont par ailleurs été reçus et ont pu échanger avec la commission d'enquête.

Extrait du PV de synthèse :

La mise à disposition des dossiers en mairie : la décision de proposer un dossier complet au siège de l'enquête, des dossiers allégés dans quelques mairies, et des dossiers plus concis dans les autres mairies de l'agglomération, a été critiquée par la FAPVS, au motif d'une inégalité quant à l'accès au dossier, et d'une vision partielle en cas de dossiers non complets.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le dossier complet extrêmement volumineux était disponible au siège de la Communauté d'agglomération, sur le registre en ligne disponible depuis un accès à Internet et sur les tablettes disponibles dans chacune des mairies du territoire. Chacun a donc pu consulter l'intégralité du dossier durant la durée de l'enquête. Les dossiers allégés visaient à simplifier l'accès aux documents essentiels du dossier de PLUi pour les administrés.

Extrait du PV de synthèse :

Le recueil des observations du public : la limitation de la taille des pièces jointes aux observations (limitée à 5 Mo) a été considérée comme problématique, en particulier pour les associations souhaitant fournir des analyses détaillées ou des études techniques.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La limitation des envois de documents à 5 mégaoctets est une précaution à l'envoi de fichiers trop volumineux pouvant poser des difficultés à être consultés ou à être téléchargés pour le public. Elle n'empêche pas les envois fractionnés de documents. L'enquête n'a montré aucun problème de réception de document à ce sujet.

Extrait du PV de synthèse :

Enfin, il convient de signaler quelques demandes pour l'organisation d'une réunion publique par la commission d'enquête, et pour une prolongation de l'enquête publique.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'organisation d'une réunion publique n'est pas apparue nécessaire au regard des différents moyens de concertation avec la population mis en place (divers outils d'information, consultation, co-construction...) tout au long de l'élaboration du PLUi, que ce soit à l'échelle intercommunale ou communale.

Concernant la prolongation de l'enquête publique, les moyens de participation et la durée sont estimés suffisants pour laisser le temps au public d'analyser les documents et de s'exprimer. La population a été avertie par les voies réglementaires complétées par d'autres canaux d'information déployés à l'échelle communale (panneaux numériques, réseaux sociaux, sites internet, boitage, bulletins municipaux...). A noter que le dossier de PLUi arrêté était disponible à la consultation du public dès le mois de juillet 2024 après son arrêt en conseil communautaire le 27 juin 2024.

Thème 2 - Urbanisation et densification

Ce thème a fait l'objet de nombreuses contributions, tout au long de l'enquête.

2. 1- L'urbanisation

Extrait du PV de synthèse :

L'ouverture de nouvelles portions du territoire à l'urbanisation est perçue négativement ; il est critiqué la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), avec ses conséquences environnementales : imperméabilisation des sols, atteinte aux espèces protégées et érosion de la biodiversité, mais aussi paysagères : dégradation du paysage pour les riverains, atteinte au cadre de vie. L'urbanisation paraît d'autant plus inopportune dans le contexte de dérèglement climatique, qui imposerait de mieux préserver l'environnement, par exemple pour éviter les îlots de chaleur. Plusieurs contributeurs signalent que l'urbanisation projetée dans le PLUi ne serait pas compatible avec les objectifs de ZAN.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le ZAN : sa définition et ses aléas juridiques depuis 4 ans

Il est rappelé que le principe du Zéro artificialisation nette (ZAN) a été introduit dans le code de l'urbanisme par la loi climat et résilience du 22 août 2021, qui prévoit au niveau national la mise en place d'une **trajectoire progressive de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** :

- obligation sur la période 2021-2030 de réduire de 50% minimum la consommation observée sur la période 2011-2020),
- puis une réduction progressive de l'artificialisation sur les décennies 2031-2040 et 2041-2050 pour atteindre le ZAN en 2050 (à partir de 2050, toute artificialisation non évitable devant alors être compensée par la renaturation d'une superficie équivalente).

Le dispositif a fait l'objet d'adaptations par l'intermédiaire de la loi du 20 juillet 2023 et de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ».

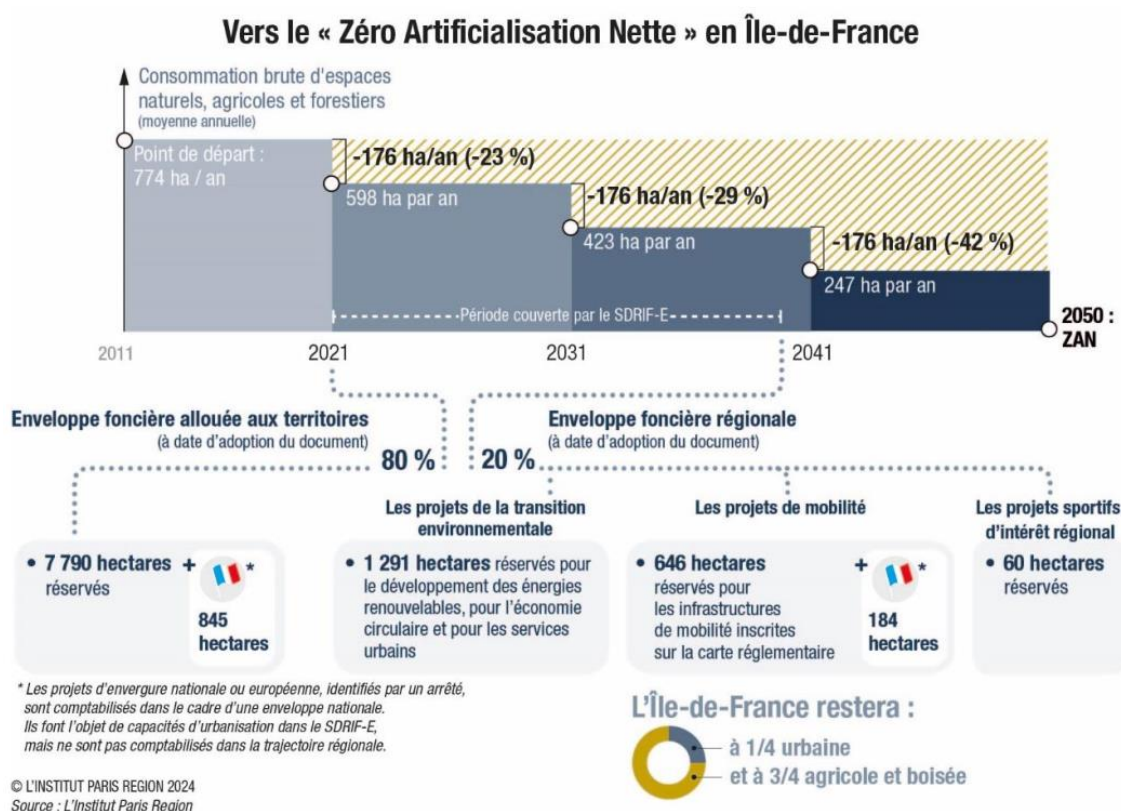
Plus récemment, le ZAN a fait l'objet d'une proposition de loi (TRACE) votée par le Sénat le 18 mars 2025 visant à alléger fortement le dispositif. Cette proposition de loi doit désormais poursuivre son parcours à l'Assemblée Nationale, avec un examen envisagé, à ce stade, avant l'été.

L'application de la trajectoire ZAN à l'échelle du PLUi dans le cadre du SDRIF-E

La réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur 2021-2030 se mesure à l'échelle régionale. Toutefois, la région Ile-de-France, du fait de son statut de région capitale, prévoit pour la décennie 2021-2030 une réduction de 23% de la consommation d'ENAF par rapport à 2011-2020. La trajectoire de réduction se poursuit sur la décennie 2031-2040 (-29%) et sur la décennie 2041-2025 (-42%).

Il est à noter que le SDRIF-E (projet d'aménagement régional version adoptée le 11.09.2024, p.20-21) précise que pour la décennie 2031-2040 (qui doit voir la mise en œuvre de la réduction de l'artificialisation, faisant suite à la réduction de la consommation pour la décennie 2021-2030) « *Compte-tenu de l'indisponibilité de données permettant de*

mesurer l'artificialisation, le plafond d'urbanisation fixé pour la décennie 2031-2041 est à ce jour élaboré sur la base des données de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers», l'outil de référence étant constitué par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) établi par l'Institut Paris Région.



Les obligations réglementaires issues du SDRIF-E :

Les orientations réglementaires prévoient des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle. La densité minimale d'habitat des nouveaux espaces d'habitat pour la CAPF s'élève donc à **20 logements par hectare** pour toutes les communes, à l'exception de **Fontainebleau et Avon**, qui doivent respectivement prendre en compte des densités minimales de **53 et 51 logements par hectare**.

La trajectoire de sobriété foncière des dernières années :

La CAPF a consommé 61ha sur la période 2013-2023 (11 ans), soit 5,5ha par an en moyenne. Si l'on projette le même rythme de consommation d'ENAF pour la période 2024-2030 (7 années), la consommation d'ENAF atteindrait 38,5ha.

Ainsi, sur la période 2013-2030 (18 ans), la CAPF consommerait **99,5 ha sur les 259 ha permis** par le SDRIF 2013-2030 soit 160,2 ha de moins que ce que le SDRIF permet. **Le territoire de la CAPF se caractérise donc par une consommation foncière sobre.**

Le SDRIF-E approuvé le 11 septembre 2024 et qui sera très prochainement approuvé par décret en Conseil d'Etat, a sensiblement renforcé les objectifs en matière de sobriété foncière (trajectoire), ramenant à 91,3 ha (après nouveau calcul) les possibilités maximales de consommation d'ENAF à horizon 2040. **Le projet de PLUi s'inscrit dans le respect de cette prescription du SDRIF-E.**

Pour illustrer la sobriété foncière poursuivie par le PLUi, voici quelques données :

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

Au sein du PLUi, les zones urbaines (U) consomment 57,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et les zones à urbaniser (AU) en consomment 24,3 ha sur 81,8 ha d'ENAF potentiellement consommés sur la temporalité du PLUi (2026-2040). C'est donc environ 10 ha de moins que ce que le SDRIF-E permet. Ce calcul sera réeffectué en fonction des demandes de la DDT et des ajustements post-enquête publique.

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

	Surface consommée (en ha) 2021-2040
Dans l'enveloppe urbaine	37,4
Hors de l'enveloppe urbaine	44,4
TOTAL	81,8

Les zones 2AU qui nécessitent une procédure d'évolution du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation représentent 4,1 ha dont 2,5 ha consomment des ENAF.

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

Comparativement aux PLU en vigueur, les zones AU ont été revues à la baisse avec une réduction de 27,4 ha principalement sur des zones 2AU.

	PLU communaux en vigueur (en ha)	PLUi arrêté (en ha)
Zones 1AU	32,7	37,3
Zones 2AU	36,1	4,1
TOTAL	68,8	41,4

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

	Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine	TOTAL
Capacités de densification dans le tissu diffus	733	0	733
Nombre de logements prévus dans les OAP habitat (zones U ou AU) + zones 2AU	1 327	337	1 664
Nombre de logements estimés en renouvellement urbain	1 188	0	1 188
Reconquête des logements vacants au sein de l'enveloppe urbaine	552	0	552
TOTAL	3 800	337	4 137
<i>% du total</i>	92%	8%	100%

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

- Habitat : zone 1AUb pour 10,9 ha et zone 2AU pour 3,9 ha
- Equipements collectifs : zone 1AUe pour 7,4 ha
- Activités économiques : zones 1AUx pour 8,3 ha et 1AUh pour 3,4 ha

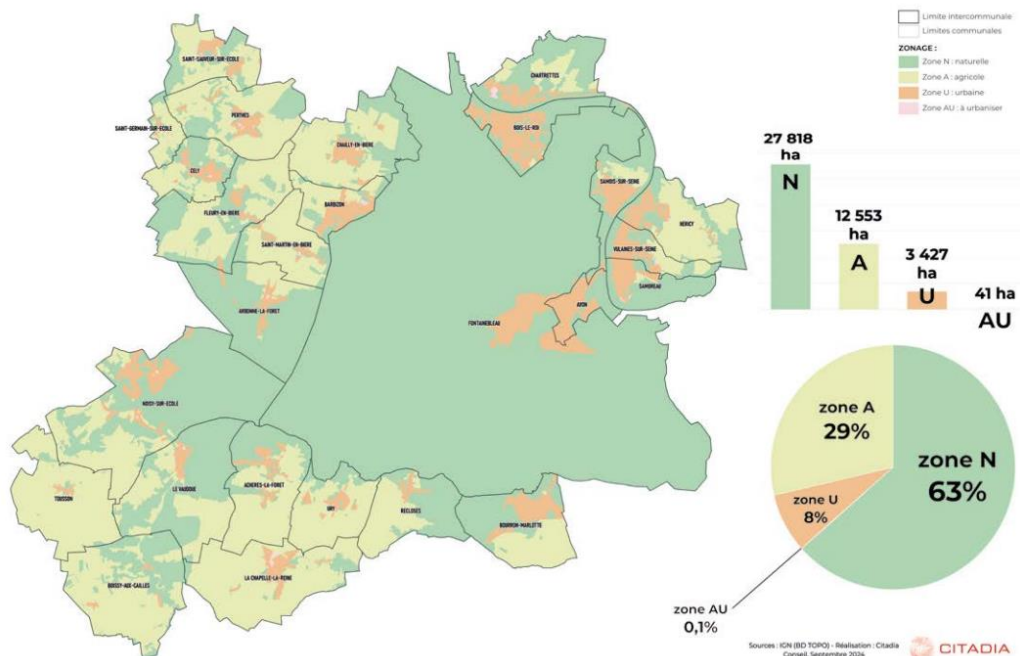
Ces besoins d'extension de l'urbanisation répondant aux enjeux du Pays de Fontainebleau et aux orientations exprimées dans Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin à la fois de répondre aux besoins en logements qui ne pourraient être comblés par les capacités de densification, aux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

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

Commune	Zone	Surface (ha)
St Martin-en-Bière	1AUb	1,8
La Chapelle-la-Reine	1AUa	2,4
Le Vaudoué	1AUb	0,0
Vulaines-sur-Seine	1AUb	0,5
TOTAL		4,7

Sur le territoire de la CAPF d'une surface de 43 839 ha, un total de 51,6ha d'ENAF sont consommés en-dehors de l'enveloppe urbaine, ce qui représente **0,12%** du territoire communautaire.

Sur le territoire de la CAPF d'une surface de **43 839 ha**, voici la répartition des surfaces par type de zone :



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

Protections (prescriptions graphiques)	Surface (ha)
Bandes de protection des lisières boisées	1 064,6
Espace boisé classé (hors forêt de protection)	3 613,2
Espace boisé classé à créer	0,6
Espace vert protégé strict	63,5
EVP aménageable	355,6
Haies	0,1
Jardins familiaux	5,1
Parcs ou jardins remarquables	36,2
Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	1,2
Secteurs humides à préserver	66,8
Vergers	2,9
Zone humide potentielle ou a sol hydromorphe	37,2
Zone 20 mb effets indirects par bris de vitre	3,2
Zone d'éloignement forfaitaire minimal	2,5
TOTAL	5 253

Ainsi, dans ce contexte complexe, le PLUi doit trouver un équilibre entre la production de logements (dont les objectifs fixés par le SDRIF et le SRHH s'imposent au PLUi), l'accueil

d'activités économiques, de services, de loisirs, de commerces, la création d'équipements publics, la préservation d'espaces agricoles et naturels, du patrimoine, la rénovation énergétique du bâti ...

Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles alimentaires, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée. Le PLUi respecte donc l'enveloppe maximum d'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers allouée à la CA du Pays de Fontainebleau, tant par le SDRIF 2013-2030, que par le SDRIF-E (2040) dans le cadre du respect de la trajectoire nationale du ZAN.

Extrait du PV de synthèse :

En outre, la consommation de 81,6 ha d'ENAF prévue dans le projet de PLUi est liée à l'objectif de production de nouveaux logements, objectif estimé trop important pour maintenir la qualité de vie dans le territoire de la CA, ou bien atteignable par d'autres moyens, dans des espaces déjà urbanisés. Il est parfois proposé de « *sanctuariser les espaces non bâtis* » ; « *protégeons notre agglo en ajoutant des zones inconstructibles plutôt qu'en ouvrant à tout va...* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi est un document de planification qui encadre par des règles les constructions et l'occupation du sol. Il doit respecter les différents codes juridiques (urbanisme, patrimoine, environnement...) et les documents supra-communaux dans lesquels il doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité principalement.

Ces documents (SDRIF-E et SRHH notamment) imposent au territoire de la Communauté d'agglomération de permettre la production de plus de 4 000 logements sur la période d'application prévisionnelle du PLUi (2026-2040). Ces objectifs doivent permettre de répondre à la crise du logement en France, en Ile-de-France et sur le Pays de Fontainebleau.

Concernant les obligations de réalisation de logements, il est rappelé que le PLUi doit être compatible avec les objectifs fixés par le SDRIF-E à l'horizon 2040, le PLH (programme local de l'habitat) et le SRHH (schéma régional de l'habitat et de l'hébergement). Ces obligations sont les suivantes :

- *En application du SDRIF-E :*
 - période 2021-2040, 5 337 logements supplémentaires dont période **2026-2040 : 4 494 logements supplémentaires** au prorata temporis.
- *En application du PLH et du SRHH :*

Les objectifs du PLH pour la période 2024-2030 s'élèvent au total à la production de **318 logements / an, soit un total de 1 906 logements**, dont 1 254 (soit 65,8%) par construction neuve et 652 (soit 34,2%) par remise sur le marché de logements vacants. Ces objectifs répondent aux besoins en logement fixés par l'État de 1 800 logements à produire (300/an) sur la période du PLH, attendu par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Pour la période suivante (2031-2040), la CAPF a prolongé ces objectifs de création de logement en fonction des objectifs actuels du SRHH (qui s'inscrit dans une demande forte de logement en cette période de crise de l'offre) sur la période du PLH, avec la projection de la réalisation de 300 logements par an, ce qui correspond à une croissance de 0,4 %/an pour la période 2031-2040.

Sur la période **2026-2040, il s'agit d'un total de 3 732 logements à produire**, hors reconquête du parc vacant.

Les conséquences en termes démographiques des objectifs de réalisation issus du PLH et du SRHH sur la période ont été estimées, sur la base de l'évolution de la taille moyenne des ménages projetée à partir de l'évolution constatée (2,16 en 2014, 2,08 en 2020, 2,05 en 2026, 1,97 en 2040). Les hypothèses retenues pour mesurer ces conséquences montrent une population estimée à 69 964 habitants en 2026 (point de départ du PLUi), et à 74 449 habitants en 2040. **Ces chiffres ne constituent donc qu'une hypothèse de résultat issu d'un scénario et d'objectifs fixés par les documents supra-communaux (SRHH, SDRIF-E) et non un objectif démographique en soi.**

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

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

A noter par exemple qu'entre 1999 et 2021 (21 ans) sur le Pays de Fontainebleau, il y a eu 4 608 nouveaux logements créés pour 1 291 nouveaux habitants (données INSEE).

Ainsi, une part importante des logements à produire sera absorbée par le « point mort ». **Celui-ci consomme en effet 82% des logements produits sur la période 2020-2026, 63,5% pour 2026-2030, et 52,6% sur 2030-2040.**

Les élus du Pays de Fontainebleau confirment le souhait d'une croissance démographique mesurée et soutenable retranscrite dans l'Axe III. du PADD. La partie "Justifications" du rapport de présentation du dossier de PLUi explique ces scénarios suivant l'évolution du parc de logements existants et neufs et les impacts sur la croissance démographique suivant un ensemble de paramètres (renouvellement du parc de logements, logements vacants, résidences secondaires, dessalement des ménages...).

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

initial de 300 logements/an et la stabilisation du PLH afin de l'approuver sans revoir à la hausse les objectifs proposés.

Extrait du PV de synthèse :

Par ailleurs, la FAPVS conteste le calcul de la consommation des ENAF, qui aurait été effectué avec une confusion entre les deux notions distinctes de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols, et résulterait d'une sélection abusive de certaines règles du SDRIF ; elle remarque également que la localisation des ENAF n'est pas cartographiée, et que la délimitation des espaces pouvant être consommés n'est pas expliquée.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Il est rappelé que le SDRIF-E (projet d'aménagement régional version adoptée le 11.09.2024, p.20-21) précise que pour la décennie 2031-2040 (qui doit voir la mise en œuvre de la réduction de l'artificialisation, faisant suite à la réduction de la consommation pour la décennie 2021-2030) « *Compte-tenu de l'indisponibilité de données permettant de mesurer l'artificialisation, le plafond d'urbanisation fixé pour la décennie 2031-2041 est à ce jour élaboré sur la base des données de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers* », l'outil de référence étant constitué par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) établi par l'Institut Paris Région.

Le rapport de présentation expose dans sa partie "Justifications" (pages 28 à 50) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) passée et projetée aussi bien par des tableaux chiffrés que par la localisation des ENAF consommés.

A noter que ces chiffres seront recalculés pour le dossier soumis à approbation au regard des avis des personnes publiques associées (Etat, Région IDF, PNRGF, ...) et des observations du publics afin de protéger davantage d'espaces naturels et agricoles.

2. 2 – La densification :

Extrait du PV de synthèse :

Elle est également très critiquée, dans :

Ses objectifs, jugés trop élevés : l'augmentation trop importante de la population serait inadaptée, « *sans lien avec la réalité du territoire* » ; « *aujourd'hui le pays de Fontainebleau sature* » ; « *vouloir continuer à construire comme c'est la volonté à Bois le Roi ou Avon est inconscient* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles alimentaires, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée.

Au sein des zones urbaines (3 427 ha), 1 822 ha sont constitués de zones UBb, UBb1, UD, UD1, UF et US sur 3 427 ha soit 53 % des zones urbaines. Les règles au sein de ces zones urbaines limitent les emprises au sol des constructions à 30 % maximum ou ne permettent pas de nouvelles constructions principales. Par ailleurs, les constructions y sont interdites soit sur les limites séparatives soit autorisées sur une seule limite séparative maximum. A cela s'ajoute pour 10 communes des bandes constructibles de 20m à 50m ainsi que des prescriptions graphiques limitant la constructibilité : Espaces Verts Protégés aménageables (372 ha) et parcs et jardins remarquables (38,4 ha) principalement. Ainsi, ce sont plus de 400 ha de zones urbaines qui sont protégées.

Les zones UBb et UBb1 délimitées sur la commune de Bois-le-Roi permettent de préserver la morphologie urbaine existante avec un retrait des futures constructions principales d'au moins une (UBb) ou des deux limites séparatives (UBb1). Les constructions devront être implantées en retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques et au sein d'une bande constructible de 30m de profondeur depuis les voies. Les surfaces de pleine terre végétalisées devront représenter 50 % de la surface du terrain et les surfaces éco-aménageables 10 %. Ainsi, l'ensemble de ces règles permet un équilibre entre densification du tissu urbanisé et préservation des espaces libres, végétalisés et boisés.

Extrait du PV de synthèse :

La dégradation du ratio emploi/logement avec le risque de villages-dortoir, et l'augmentation des déplacements domicile-travail : « *le ratio emploi/logement est en baisse (62,08 % en 2021) ... le taux d'évolution des logements augmente plus vite que celui des emplois disponibles* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi vise, d'une part, à permettre de créer de l'emploi local et, d'autre part, à rapprocher le lieu de travail et le lieu de résidence. Il vise pour cela :

- la création d'emplois locaux correspondant aux profils professionnels des habitants,
- à permettre aux actifs travaillant sur le territoire (services à la personne et aux entreprises, commerces, restauration et hôtellerie, employés de services publics...) de trouver un logement abordable.

Ces orientations sont exprimées dans l'Axe II du PADD, orientation 3 : "Réduire le nombre et la longueur des déplacements - Rapprocher lieu de travail et lieu de résidence - En renforçant l'économie locale".

Ainsi, le règlement du PLUi permet au sein des zones urbaines mixtes (UAf, UAv, UBa, UBc, UBD, UC...) une diversité de destinations et de sous-destinations des constructions permettant le maintien et la création d'emplois par le développement et l'accueil d'activités économiques diverses : artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, bureaux, équipements publics.

De plus, il prévoit dans les zones UX et UXc (190 ha) l'accueil d'activités jugées moins compatibles avec le tissu résidentiel (du fait des risques et/ou de nuisances) : industrie et artisanat de production principalement. Le PLUi prévoit par ailleurs dans un contexte de sobriété foncière la création de 8,3 ha de zones 1AUx en extension des zones d'activités existantes (La Chapelle-la-Reine, Recloses, Saint-Sauveur-sur-Ecole) ainsi que 3,4 ha de zone 1AUh (zone hôtelière).

Extrait du PV de synthèse :

Cette densification qualifiée de « *déraisonnée* » suscite des craintes quant à ses effets sur le paysage et le cadre de vie : bétonnage, atteinte au patrimoine naturel, atteinte au patrimoine bâti, mitage du paysage.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La densification et l'intensification du tissu urbain existant, inévitable dans un contexte de sobriété foncière, la réduction des mobilités carbonées et en même temps de besoins en logements sont maîtrisés au sein du PLUi. L'ensemble des règles sur le patrimoine bâti (UAv, bâtiment de qualité architecturale, typologie des bâtis patrimoniaux pour Fontainebleau et Avon et petit patrimoine), les espaces verts protégés, les arbres isolés remarquables permettent au contraire de préserver les éléments remarquables participant à la qualité paysagère et au cadre de vie des habitants du territoire. Les obligations de surface de pleine

terre végétalisée ou éco-aménageables dans la majorité des zones urbaines ainsi que les obligations de plantation d'arbres de haute tige permettront de préserver des espaces de nature en ville et d'accompagner les nouvelles constructions. Les terrains situés dans les périmètres délimités des abords des monuments historiques et dans les SPR seront par ailleurs soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cependant, certaines règles liées à l'insertion des constructions d'architecture contemporaine pourront être davantage développées pour veiller à l'harmonie entre le patrimoine bâti et celui de demain.

Extrait du PV de synthèse :

Ses impacts sur un territoire décrit comme déjà saturé ; de nombreuses observations décrivent le territoire intercommunal comme saturé, *«les infrastructures ne suivent pas»*, sur nombre de plans : les transports (manque de transport en commun, trains bondés, trajets inconfortables, routes encombrées, circulation de plus en plus difficile) et le stationnement (compliqué, surtout dans les centres villes et autour des gares) ; les équipements publics (il est décrit des écoles pleines, des tensions dans les collèges et lycées, le manque de places en crèche ...) ; les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, la qualité de l'eau des rivières ; le manque de médecins, la *«difficulté accrue d'accès aux soins, dans un « désert médical »*. En résumé, *« la densification va entraîner une hausse des besoins de services collectifs alors qu'il y a déjà saturation »*.

La FAPVS estime que l'impact du PLUi sur les besoins futurs a été insuffisamment étudié ; et développe les exemples des transports collectifs, de la circulation et des routes, du stationnement, de la gestion de l'eau, de l'assainissement et des eaux pluviales ; des services collectifs : gestion des déchets, santé, sécurité ; de l'éducation, du commerce, et de l'énergie.

Ses impacts sur les budgets locaux : il est exprimé l'inquiétude que la hausse démographique n'entraîne de nouveaux besoins d'équipements et de services, et donc des besoins de financement accrus, avec hausse corrélative des impôts locaux.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La question des équipements publics, des mobilités, des activités de commerces et de services doit effectivement être réfléchi en fonction de l'accroissement de la population. C'est pourquoi les élus ont souhaité une croissance modérée de la population.

La taxe d'aménagement constitue un outil fiscal généré par les nouvelles constructions permettant de financer les équipements publics nécessaires à la population.

Les dispositions des zones urbaines mixtes ou d'activité permettent aux équipements et aux activités commerciales, artisanales et de service de s'installer en leur sein. Les zones UE permettent de réserver plus particulièrement des secteurs de la commune aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont nécessaires aux besoins des habitants de la commune : équipements scolaires, sportifs, administratifs, de santé et d'action sociale.

Santé et équipements scolaires

La question des équipements de santé et des équipements scolaires ne relève pas uniquement du PLUi. Les communes travaillent à favoriser l'installation de personnels de santé sur leur territoire et aux éventuelles extensions d'équipements scolaires. La ville de Fontainebleau développe également des filières universitaires sur le campus Damesme en cours de rénovation.

Les transports et mobilités

La compétence mobilités en Ile-de-France relève du syndicat de transports Ile-de-France Mobilités. La Communauté d'agglomération est en lien hebdomadaire avec ses services afin d'améliorer l'offre de transports en commun sur le territoire. Elle fait remonter à IDF Mobilités

les futurs projets structurants ou les projets de création de logements importants afin d'anticiper les besoins en transports en commun générés.

Réseaux d'eau et d'assainissement

Le réseau d'assainissement est suffisamment dimensionné de manière général à l'échelle de la Communauté d'agglomération. Certaines parties du réseau sont saturées en eaux claires (eaux pluviales) de manière localisée, principalement sur les réseaux unitaires et lors de forts épisodes de pluie. La Communauté d'Agglomération a donc mis en place une politique de lutte contre les eaux claires parasites dans les réseaux pour limiter les débordements tant sur le réseau que sur les stations d'épuration :

- Gestion et infiltration des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération pour les nouvelles constructions (au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme sinon avis défavorable du service)
- Déconnexion des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux collectifs pour les constructions existantes (au stade de la vente d'un bien sinon pénalité financière)

Les stations d'épuration du territoire et notamment sur la partie la plus urbanisée (Cœur Urbain et Vallées de la Seine et du Loing) sont suffisamment dimensionnées pour répondre au scénario de croissance démographique généré par les obligations réglementaires.

Par ailleurs, les communes de la Communauté d'agglomération sont couvertes ou seront prochainement couvertes par un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). Un SDA est notamment en cours d'élaboration sur 14 communes pour être opérationnel à l'horizon 2027. Il délimitera les zones desservies et à desservir par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales mais aussi un programme de travaux pour améliorer la qualité du traitement.

Concernant l'alimentation en eau potable, les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour prévoir l'urbanisation actuelle et future. Si la qualité reste à parfaire sur certaines communes, là aussi, des mesures sont mises en œuvre avec la mise en place d'un plan d'actions (avec animation) pour la protection de l'aire d'alimentation du captage de Perthes et la mise aux normes des filtres des stations de traitement de pesticides pour les nouvelles molécules à traiter.

La ressource en eau est intégralement souterraine et en quantité suffisante grâce aux captages dans les nappes du calcaire de Brie, du calcaire de Champigny et des alluvions de la Seine. Les déclarations d'utilité publique (DUP) de protection des captages sont en cours de finalisation (définition des périmètres immédiats, rapprochés et éloignés avec règles associées).

De plus, un Schéma Directeur d'Alimentation intercommunal en eau potable est actuellement élaboré depuis 2024 pour une durée de 5 ans. Un programme d'actions et de travaux visera l'amélioration des infrastructures, de la qualité, de la préservation et de la sécurisation de la ressource.

A noter que la qualité de l'eau des rivières relève de la Police de l'Eau dépendante des services de l'Etat. Les rejets des eaux traitées provenant des stations d'épuration sont conformes aux normes en vigueur.

Les différents travaux sur les réseaux d'eau et d'assainissement sont financés par la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif et la redevance eau et assainissement versée chaque année par les habitants. Les nouvelles opérations

d'aménagement (lotissement par exemple) doivent financer eux-mêmes leur réseau sur le terrain propre à l'opération.

Extrait du PV de synthèse :

La densification est particulièrement critiquée à Bois-le-Roi, où il est avancé que les caractéristiques de la commune (déjà urbanisée, coincée entre la forêt protégée et la Seine) et les problèmes déjà constatés en matière de transport (dans des rues très étroites, parfois sans trottoirs, mauvaise gestion du stationnement) et d'équipements s'opposeraient à toute hausse de la population communale. « *6000 habitants pour un village c'est déjà trop. Il faut stopper et utiliser l'existant.* » C'est dans cette commune que l'inquiétude sur la dégradation du cadre de vie et de la qualité de vie s'est le plus vivement exprimée, avec des chiffres jugés trop élevés (+ 500 logements d'ici 10 ans, + 1000 d'ici 20 ans) et la perception d'une « *ville livrée aux promoteurs* ». Par ailleurs, les observations des habitants font très souvent état d'un attachement à cette commune, choisie comme lieu de vie en raison de ses atouts, de son charme, de son caractère de village préservé, et de leur inquiétude devant une densification qui risque de transformer ce cadre de vie.

Les demandes des participants sont de limiter les objectifs démographiques, d'évaluer les besoins liés à la hausse de la population, de plus protéger les espaces libres, de mieux utiliser le bâti existant.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi doit trouver un équilibre complexe entre certaines injonctions contradictoires dont la production de logements, l'accueil d'activités économiques, de services, de commerces, la création d'équipements publics, la préservation d'espaces agricoles et naturels et du cadre de vie, la protection de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique...

Bois-le-Roi :

La commune de Bois-le-Roi, par son cadre de vie remarquable entre Seine et Forêt, ses équipements publics, ses commerces et services, son tissu associatif et la présence de la gare en font une commune très attractive (+377 habitants entre 2012 et 2022).

La commune est effectivement extrêmement contrainte par sa situation géographique (Seine, forêt) et les protections réglementaires (PPRI, forêt de protection). Ne pouvant plus s'étendre, elle est amenée à se développer au sein de son enveloppe urbaine en renouvellement urbain et principalement sur des espaces déjà artificialisés.

Les objectifs de production de logements fixés par le SDRIF-E sur la commune de Bois-le-Roi sont de 349 logements à produire entre 2025 et 2040 soit 22 logements par an. Le rapport de présentation sera complété sur ce point pour expliquer ces chiffres et la compatibilité avec le SDRIF-E. A noter que le PLUi a une obligation de moyens pour la réalisation de ces logements mais ne peut imposer leur production qui dépend de nombreux paramètres : attractivité du territoire, rétention foncière, prix du foncier et de l'immobilier, adéquation entre l'offre en logements et la demande...

De nombreux opposants à la démarche du PLUi et à l'application de la loi SRU ont attribué à la majorité l'intention de vouloir « faire entrer 2 000 personnes dans notre village » (sic), en s'appuyant sur les projections inscrites dans le SDRIF-E et dans le PLH qui reprend strictement les obligations de la loi SRU.

Au contraire, la commune de Bois-le-Roi est bien consciente qu'elle ne peut pas soutenir une augmentation importante et brutale de sa population et elle a communiqué à de nombreuses reprises auprès des habitants dans ce sens : Bois-le-Roi est dans une situation de déficit et dans

un contexte de fortes contraintes foncières de sorte que l'atteinte de l'objectif imposé par la loi SRU lui sera quasiment impossible.

A contrario la densification sera maîtrisée par les différentes règles d'emprise au sol et d'implantation qui limiteront la densification, conformément aux attentes exprimées par les habitants :

- De nombreuses zones ont été préservées de constructions (Zones Naturelles (N), Zones naturelles de réservoirs de biodiversité (NR) et Zones Naturelles de jardins (NJ)...) au sein de la commune. Elles représentent 46 % du territoire de Bois-le-Roi. 75 ha de boisements ont été préservés par des Espaces Boisés Classés en plus des terrains boisés de la forêt de protection déjà protégée. De plus, 20 ha de parcs et jardins ont été délimités sur des zones urbaines.
- Une bande constructible de 30m de profondeur depuis les voies est identifiée sur le règlement graphique.
- Les Zones UBb et UBb1 délimitées sur la commune de Bois-le-Roi permettent de préserver la morphologie urbaine existante avec un retrait des futures constructions principales d'au moins une (UBb) ou des deux limites séparatives (UBb1). Les constructions devront être implantées en retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques. Les surfaces de pleine terre végétalisées devront représenter 50 % de la surface du terrain et les surfaces éco-aménageables 10 %. Ainsi, l'ensemble de ces règles permet un équilibre entre densification du tissu urbanisé et préservation des espaces libres, végétalisés et boisés
- Dans l'OAP thématique Continuités écologiques, paysage et biodiversité, pour Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine, les continuités se prolongent dans le tissu urbain pour prendre en compte les connaissances acquises et les éléments de diagnostics issus des Atlas de la biodiversité communale réalisés par ces deux communes voisines.

La commune de Bois-le-Roi a effectivement connu un fort développement des logements collectifs entre 2014 et 2018, plus de 100 logements collectifs ont été construits cette période sans intégrer aucun logement social, ne faisant qu'accroître le déficit en logements sociaux de la commune.

Pour bloquer ces opérations de promotion et protéger Bois-le-Roi, la commune a délibéré en 2022 pour imposer, pour tout nouveau bâtiment de 5 logements et plus, une procédure de concertation préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Les contraintes d'urbanisme nouvelles inscrites dans le PLUi (emprise au sol, surfaces minimales de pleine terre végétalisées, hauteur maximum des constructions et pourcentage de logements sociaux dans toute nouvelle construction de logements collectifs) limiteront les opérations de promotion et protégeront Bois-le-Roi contre la multiplication des nouveaux logements collectifs.

Thème 3 - Habitat, logement

3. 1 - La mixité sociale à Bois-le-Roi

Extrait du PV de synthèse :

De nombreuses observations ont été émises pour exprimer une vive opposition aux secteurs de mixité sociale prévus dans la commune de Bois-le-Roi. Il est contesté :

* la mixité sociale en général, qui serait un échec : « *la mixité sociale, ça ne marche pas* » ; et qui est source d'inquiétude quant à la population accueillie, il est cité certains quartiers ou villes du 77, notamment Melun.

* quant aux besoins en équipements et services liés à l'augmentation de la population, il est émis l'idée que les locataires du parc social auraient davantage de besoins, ce qui pèserait sur les finances communales et donc les impôts locaux (il est signalé leur forte augmentation l'an dernier).

* les outils mobilisés par le projet de PLUi (article 3.4 des dispositions générales du règlement écrit) sont critiqués, et particulièrement vivement pour les SMS (secteur de mixité sociale) qui prévoient que les logements réalisés devront être sociaux à hauteur de 80%. Les SMS seraient :

- non conformes à la réglementation définie par le code de l'urbanisme car l'obligation de logement social s'appliquera dès le premier logement (le CU stipulant : en cas de réalisation d'un programme de logements) ;

- à un taux trop élevé (80 %) donc pas créateur de mixité ; et qui pourrait être dissuasif et donc contre-productif ;

- définis sans concertation ni information des propriétaires concernés, et annoncés très tardivement (il est évoqué une réunion en juin 2024) ;

- et selon des critères non précisés ;

- trop concentrés dans certaines rues (notamment la rue Moreau de Tours) alors que certains quartiers en sont exemptés ;

- sur des parcelles parfois inadaptées car de faible taille, n'offrant en conséquence que peu de constructibilité ;

- ou bien sur plusieurs jardins contigus, ce qui suppose que plusieurs propriétaires seraient d'accord pour céder leur partie de parcelle en même temps, hypothèse peu probable ;

- portant atteinte au droit des propriétaires de disposer librement de leur bien, qui sera susceptible d'être préempté par la ville ; il est parfois question de possibles expropriations ;

- constituant en outre un facteur de baisse de la valeur des biens visés, donc un préjudice supplémentaire pour les propriétaires ;

- et d'une mise en œuvre imprécise et opaque.

* beaucoup de contributeurs, se déclarant favorables à la mixité sociale, font des contre-propositions pour la réalisation de logements sociaux :

- en premier lieu, il est demandé la mobilisation des logements vacants, qui seraient au nombre de plusieurs dizaines dans la commune ;

- l'apport d'une aide aux propriétaires pour la rénovation de leur bien puis sa location avec un loyer modéré ;

- l'utilisation de bâtiments communaux inoccupés ; par exemple, une bibliothèque fermée (réalisation d'une nouvelle médiathèque) ;

- l'acquisition par la commune, à l'amiable ou par préemption, de terrains ou de maisons en vente ;

- la hausse du taux de logement social dans les OAP.

* ces critiques des SMS se concluent fréquemment par la demande de suppression de l'article 3.4, et quelquefois par le souhait de sortir (par une consultation, un referendum) de la CAPF pour échapper à la loi SRU.

* la seconde disposition en faveur de la mixité sociale, qui s'applique sur l'ensemble de la commune hors OAP et SMS, et qui prévoit que pour les programmes de logements collectifs 80 % ou 75 % (si plus de 16 logements) devront être des logements sociaux, est moins contestée ; les taux sont parfois jugés trop élevés ; et une contribution demande que cette règle s'applique également aux divisions de logements existants.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Loi SRU et logement social :

Quelques rappels sur le logement social :

- 64 % des ménages vivant sur le territoire sont éligibles au logement social,
- en décembre 2020, 1372 ménages étaient en attente d'un logement social au sein de la Communauté d'agglomération pour 315 attributions. La pression (nombre de demandes en cours pour 1000 logements proposés à la location) de la demande s'élève à 4,4 demandes pour une attribution. À Bois-le-Roi, il y a 9 demandes pour 1 attribution,
- il permet à une frange de la population (jeunes actifs, employés de services à la personne et aux entreprises, employés des commerces, de la restauration et de l'hôtellerie, ouvriers, militaires, fonctionnaires de la santé, de l'éducation...), qui n'a pas les moyens d'habiter sur le territoire alors qu'elle y travaille, ce qui permet d'éviter les déplacements domicile-travail carbonés.

Lutte contre la vacance :

La reconquête des logements vacants de longue durée est bien sûr une priorité et la CAPF met en place des outils (OPAH et OPAH-RU) afin de lutter contre celle-ci mais cela ne suffira pas à répondre aux besoins de logements. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettent d'accompagner techniquement et financièrement des travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements, adapter les logements aux personnes seules ou en situation de handicap et lutter contre l'habitat indigne. Ces outils participeront à remettre sur le marché des logements vacants.

Mixité sociale et loi SRU à Bois-le-Roi :

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

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

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

Les secteurs de mixité sociale ne permettent pas d'exproprier les propriétaires. Les collectivités tiennent à dénoncer ces propos mensongers diffusés durant l'enquête publique participant à créer un climat de défiance.

La lutte contre la vacance est déjà un objectif prioritaire de la commune de Bois-le-Roi qui soutient et abonde les dispositifs mis en place par la CAPF (ci-dessus).

La commune ne compte cependant que 65 logements vacants de plus de deux ans (source : données LOVAC 2024). Les services de la commune ont réalisé une enquête sur le terrain dont il ressort que seuls 6 logements sont vraiment vacants sur les 65 du fichier LOVAC, auxquels ils ont pu ajouter 9 biens vacants supplémentaires, soit 15 logements à étudier, un par un : successions, propriétaires absents, travaux nécessaires...

La délimitation des secteurs de mixité sociale résulte d'une analyse des potentiels fonciers en zones urbaines (à partir des critères suivants : taille minimum de 200m² par terrain, desserte du terrain par une voie, absence de risque naturel majeur ou industriel...). Ont été retenus

comme secteurs de mixité sociale les emprises situées dans la bande constructible et hors protections patrimoniales, paysagères et environnementales instaurées par le PLUi (espace vert protégé aménageable, parc et jardin remarquable...). 2 catégories ont été distinguées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces terrains correspondent aux potentiels fonciers repérés et sont de surfaces limitées permettant de produire du logement social de manière diffuse par petites opérations et dans le cadre réglementaire des règles de chaque zone (emprise au sol, hauteur, implantations, surface de pleine terre végétalisée).

La commune travaille déjà sur toutes les autres pistes permettant de produire du logement social de manière raisonnée et respectueuse du cadre de vie de Bois-le-Roi. Elle a ainsi

récemment travaillé avec des bailleurs sociaux pour la création de 2 logements allée de la Boissières et 8 logements rue Gustave Baudoin.

3. 2 - Les autres points relatifs à l'habitat et au logement

Extrait du PV de synthèse :

- * quelques interventions sont favorables au logement (qui permettrait d'enrayer la baisse démographique), et au logement social (« *une chance pour les villes* ») ;
- * on relève aussi une observation sur l'accueil des gens du voyage, demandant que ce sujet soit traité par le projet de PLUi ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La communauté d'agglomération doit encore réaliser 60 places d'accueil pour les gens du voyage. Il n'est effectivement pas nécessaire d'implanter des emplacements réservés pour réaliser ce type d'équipements publics autorisés notamment dans les zones UE. Une zone Ne a été délimitée à Samois-sur-Seine dans cette optique (aux abords du camping). Les études sont en cours sur la commune de Fontainebleau pour réaliser une aire d'accueil mutualisée (répondant aux obligations de plusieurs communes) sur le site du bunker dans le quartier du Bréau classé en zone UE. Concernant l'aire de grand passage, les différentes contraintes règlementaires complexifient la recherche d'un site adapté. Des échanges sont en cours avec la Communauté de communes de Montereau pour la réalisation de l'aire de Grand passage sur son territoire.

Extrait du PV de synthèse :

- * un projet de réaménagement d'un ensemble de petits collectifs (le secteur Plaine de la Chambre à Fontainebleau) et lié à une modification du plan de zonage (passage en zone UC), est fortement contesté par les habitants, aux motifs suivants :
 - le changement de zone n'est pas évoqué dans le rapport de présentation ; il a été dit que le projet se ferait sans modification du PLU ;
 - le projet n'est pas justifié : les motifs avancés sur la mauvaise performance énergétique des logements actuels seraient fallacieux ;
 - les 2 ilots de l'ensemble constituent un « cité-jardin », qu'il serait dommage de remplacer par de grands bâtiments ; c'est également un espace de transition entre un secteur d'immeubles collectifs et un quartier de maisons individuelles ;
 - le quartier se situe dans un périmètre protégé de MH ;
 - la densification se fera sans commerces de proximité ni services publics ni parkings.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le classement en UC de ce quartier appartenant au bailleur social des Foyers de Seine-et-Marne (FSM) s'explique par le projet de requalification du parc de logements sociaux anciens. L'opération vise à démolir 130 logements et d'en reconstruire 210 tout en améliorant la performance énergétique des nouveaux logements. Il participe également à la production de logements sociaux nécessaires aux besoins d'une partie de la population et s'inscrit dans la trajectoire de rattrapage de la commune de Fontainebleau liée à ses obligations dans le cadre du respect de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU).

La commune de Fontainebleau est en effet concernée par les obligations de la loi SRU imposant 25 % de logements sociaux sous peine de prélèvement sur les ressources fiscales à partir de 2026. La commune compte à ce jour 23,6 % de logements locatifs sociaux soit 1769 logements locatifs sociaux dont une majorité est gérée par les Foyers de Seine-et-Marne (FSM).

A noter que le nombre de demandes de logement enregistrées pour les territoires de Fontainebleau et d'Avon au 1er février 2025 (une personne peut demander jusqu'à 17 villes) est de 4527 demandes à Fontainebleau (dont 901 en 1ère position) et 2162 demandes à Avon (dont 508 en 1ère position).

L'Etat, FSM et la ville de Fontainebleau ont signé une convention tripartite en 2022 pour la rénovation du parc social. Celle-ci prévoit la construction de 675 nouveaux logements à l'horizon 2030 mais aussi :

- 220 logements démolis
- 100 logements vendus
- 141 logements déconventionnés (Tour Warnery)

correspondant à 214 logements nets créés jusqu'en 2030 soit 27 logements / an.

Concernant la classification du Diagnostic de Performance énergétique DPE du parc social de la Plaine de la Chambre géré par les Foyers de Seine et Marne à Fontainebleau : 86% des logements disposent d'une étiquette F (interdiction de relocation au 1er janvier 2028) ou G (interdiction de relocation au 1er janvier 2025). Il convient de rappeler le contexte plus général du bailleur qui intervient sur l'ensemble des sites dont il est propriétaire sur la Ville de Fontainebleau afin d'améliorer tous les logements du parc locatif : Les Lilas, Les Pinsons, Les Mésanges, la barre Henri Dunant.

Concernant le projet de réhabilitation des logements sociaux à la Plaine de la Chambre, il s'agit pour les FSM, propriétaire des terrains, d'un investissement pour les cinquante prochaines années. Les FSM sont ainsi les porteurs de cette requalification de leur patrimoine bâti dont 23 logements sur 130 sont déjà vacants et gelés à la relocation. Comme toute opération de démolition-reconstruction, le projet de la Plaine de la Chambre sera suivi par une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale « MOUS » chargée de recueillir les attentes et besoins des locataires relatives aux relogements durant le temps des travaux, et de les accompagner durant la durée de l'opération. Les locataires pourront solliciter via la MOUS la réintégration du site à l'issue de la réalisation des travaux de reconstruction. Tout relogement doit être assuré, si c'est le choix du locataire, au sein du bassin de vie du locataire, soit au sein de l'intercommunalité du Pays de Fontainebleau.

Les FSM ont proposé à la ville de Fontainebleau d'être partenaire de cette recomposition du secteur de la Plaine de la Chambre dès le début de leur réflexion. Ainsi, l'étude d'impact a été présentée en réunion publique à l'été 2024 alors qu'aucune obligation ne les contraignait.

Les FSM ont ainsi accepté que la Ville impose des objectifs dans le cahier des charges de la consultation de la maîtrise d'œuvre (architecte) qui devrait être lancée prochainement. Ainsi la ville souhaitant assurer à la fois le nécessaire renouvellement tout en gardant l'ADN du quartier a imposé :

- Le respect des hauteurs maximales en R+3+combles
- La mise en œuvre de l'impératif de résilience climatique
- La composition urbaine et insertion architecturale harmonieuses avec les qualités intrinsèques du quartier déjà présentes
- Le développement de la végétalisation multi-strate de pleine terre (herbacée, arbustive, arborée)
- Des parkings souterrains libérant des espaces verts
- La présence de commerces de proximité

Un permis de construire global sera déposé par FSM qui devra répondre aux objectifs ci-dessus et comportera 2 phases de travaux :

- La première phase de travaux prévues en 2027-28 étant constituée des bâtiments collectifs de l'îlot JAURES et de ceux de l'îlot « Route Louise ».

- La seconde phase de travaux prévues en 2029-30 étant constituée des bâtiments semi-individuels des îlots centraux.

Concernant les règles du PLUi arrêté soumis à enquête publique, les zonages UC et UBc imposent des règles identiques concernant le nombre de places de stationnement et les pourcentages d'emprise au sol (50%), de pleine terre (30%), de surface perméable minimale (40%). Le retrait minimum par rapport à la voie est supérieur en UC (6m) qu'en UBc (3m).

Le choix du zonage du PLUi en UC (collectif) correspond aux engagements pris sur les hauteurs maximales (R+3+combles), ce qui n'impose pas en tous points du projet que ces hauteurs maximales soient atteintes.

Ainsi pour la Plaine de la Chambre, l'application des règles de la zone UC, la compatibilité avec l'ensemble des OAP thématiques, les recommandations de la ville, et in fine, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, conjugués aux objectifs du bailleur FSM de qualifier son parc de logements et le rendre conforme aux usages contemporains tout en développant le label « Mon Logement Santé », pour monter en qualité les logements neufs totalement orientés vers la santé, ne nécessitent pas d'évolution du règlement ni la réalisation d'une OAP.

De plus, la collaboration active et continue entre la ville et le bailleur social avec des temps de présentation aux habitants aux différentes étapes du projet permettront d'inscrire le projet de requalification des FSM de la Plaine de la Chambre dans l'esprit du Site Patrimonial Remarquable que transcrit la volonté de la Ville de Fontainebleau de préserver la qualité de vie des habitants, ainsi que les valeurs patrimoniales tant naturelles qu'urbaine et bâties de la commune.

3.3 - Questions de la CE :

Extrait du PV de synthèse :

1- Mixité sociale et SMS à Bois-le-Roi : comment ont été déterminés les taux de 80 % et 75 % de logements sociaux ?

2- Pour faciliter les acquisitions foncières des terrains qui font l'objet d'un SMS, est-il envisagé une convention de portage foncier ou une délégation du droit de préemption ?

Réponse de la Communauté d'agglomération :

1) Comme évoqué ci-dessus, la commune de Bois-le-Roi doit faire face à une carence considérable au regard des obligations de la loi SRU. Elle présente un cadre très attractif qui attire de nouveaux habitants.

Le choix des taux de 80% et 75% s'est imposé pour les raisons suivantes :

- Ils participent avec les contraintes d'urbanisme nouvelles inscrites dans le PLUi (emprise au sol, surfaces minimales de pleine terre végétalisée, hauteur maximum des constructions) à limiter la multiplication des divisions de terrains pour la construction de nouveaux logements et la multiplication des nouveaux logements collectifs.

- Ils assurent que les nouveaux logements construits (suite à la division d'un terrain inscrit sans un secteur de mixité sociale, ou à un projet de logements collectifs) participent bien à l'obligation de production de logements sociaux inscrits dans la loi.
- Ils favorisent l'émergence d'un logement social diffus et les projets de taille modestes en protégeant la commune contre la création de grands ensembles collectifs.

2) Il n'est pas envisagé de recourir à ce type de convention, ni à la délégation du droit de préemption.

Les secteurs de mixité sociale ne permettent pas d'exproprier les propriétaires.

Le propriétaire du terrain grevé n'est pas dans l'obligation de vendre ou d'engager un projet, l'instauration des SMS dans le PLU n'imposant aucunement la réalisation d'un projet de logement.

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

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

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

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

Thème 4 - Activités, transports et déplacements

Près de 200 contributions ont porté sur ce thème ; mais peu ont un lien direct avec le PLUi. Elles émanent d'associations et de particuliers dont une grande majorité de bacots.

4.1-Les activités

Extrait du PV de synthèse :

Les infrastructures sont jugées insuffisantes pour accueillir plus de population. Cette crainte a été particulièrement évoquée à Bois-le-Roi comme conséquence d'un projet d'urbanisation trop ambitieux. Nombreux ont été ceux qui considèrent déjà que les

infrastructures n'ont pas suffisamment évolué ces dernières années et ne sont déjà plus adaptées à la population actuelle.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les infrastructures et équipements publics représentent un enjeu fort sur la commune de Bois-le-Roi. Celui-ci est pris en compte et est cohérent avec le choix de règles d'urbanisme visant à maîtriser la densification de la commune (Cf. Point densification).

La commune a donc engagé une démarche de prospective et d'investissement :

- Analyse des Besoins Sociaux
- Schéma de déplacement et de mobilités communales
- Schéma des équipements sportifs
- Prospective des besoins en équipements scolaires

Des démarches complétées au niveau intercommunal par un Schéma cyclable intercommunal et un Schéma directeur de l'eau potable et de l'assainissement.

La commune a aussi engagé une campagne d'investissement importants pour répondre au manque d'équipements collectifs déjà constaté :

- Plan d'amélioration de voirie sur les axes traversants : 23 août (2016), Maréchal Leclerc (2017), Alfred Roll / Galliéni (2019), Foch (2023) ; et amélioration des mobilités actives (limitation à 30 km /h; aménagements CVCD et vélo-rue ; protection des abords des bâtiments scolaires...);
- Extension du Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) ;
- Médiathèque municipale Musidora (ouverture juin 2025) ;
- Maison de Santé Pluridisciplinaire pour favoriser l'installation d'une équipe de santé de quatre médecins généralistes, d'un cabinet infirmier et d'un orthophoniste.

Des investissements complétés par le département intervenant dans le cadre de ses compétences : nouveau Centre d'Incendie et de Secours (2014), extension du Collège Denecourt (2023).

Les règles d'urbanisme inscrites dans le PLUi permettent d'assurer une capacité de développement de ces équipements et des commerces/services sur l'avenir : réserves foncières en zones UE, linéaire commercial protégé, ...

Extrait du PV de synthèse :

Parmi les activités évoquées, on peut citer le manque de commerces de proximité, la carence en professionnels de santé (la notion de désert médical a souvent été utilisée), ainsi que les équipements publics. L'installation de commerces en pied d'immeuble a été proposée comme une solution pour intensifier l'offre commerciale dans les zones à densifier.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi est un document qui encadre les constructions et les aménagements. Il ne constitue qu'un levier faible pour attirer des services à la population. Cependant, il permet de par les destinations et sous-destinations (activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces, équipements publics) qu'il autorise dans la plupart des zones mixtes (Uav, Ub, UC, UD) ou d'activités (Ux, Nl) aux activités de services à la population et aux commerces de s'implanter pour répondre aux besoins. Les linéaires et secteurs de protections de la diversité commerciale (s'étendant à d'autres destinations que le commerce) permettent par ailleurs d'éviter la transformation des locaux en RDC en d'autres sous-destinations (comme le logement) afin de favoriser l'animation et la dynamique commerciale. L'imposition systématique de commerces en RDC est jugée trop contraignante. Il s'agit plutôt d'agir au sein

des OAP. Ainsi, certaines OAP prévoyant des opérations importantes imposent une mixité des fonctions (Quartier du Bréau à Fontainebleau, Chartrettes, Varenne à Vulaines-sur-Seine, ...) et permettront une ville plus intense.

Extrait du PV de synthèse :

Ont notamment été évoqués les écoles primaires avec un nombre d'enfants par classe trop élevé et les collèges/lycées bondés. Concernant les infrastructures sportives, les tennis-clubs de Fontainebleau et du Vaudoué ont demandé à bénéficier d'un droit à construire pour installer de nouveaux équipements. Sur Bois-le-Roi, le devenir de la base de loisirs a suscité beaucoup d'inquiétude. La délégation de service public vient d'être relancée et nombreux redoutent une transformation trop radicale entraînant la dénaturation des zones naturelles à proximité et d'une sur-fréquentation source de nuisances accrues.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les réponses spécifiques aux associations seront abordées dans les sujets spécifiques à chaque commune.

Extrait du PV de synthèse :

Concernant l'emploi, le ratio emploi/logement en baisse au sein de CAPF a été relevé à plusieurs reprises questionnant sur son aggravation en cas de forte augmentation de la population. A contrario, certains ont demandé la réalisation d'une analyse des besoins réels avant de prévoir la faisabilité de nouvelles zones d'activités au sein de l'agglomération. Il a été relevé que cette insuffisance d'activité professionnelle à proximité du domicile entraînait un flux important de déplacements vers l'extérieur de la CAPF notamment vers Paris avec un réseau de trains dont la desserte est jugée insuffisante, ou encore vers le pôle Melun-Villaroche.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses au thème 2.

La Communauté d'agglomération a lancé en 2025 son Schéma Directeur de l'Immobilier et du Foncier Économique avec à la clef une vision partagée des enjeux et un plan d'actions pour faciliter l'implantation et le parcours des entreprises sur l'ensemble du territoire. Alors que les possibilités d'installation et de changement de local s'avèrent de plus en plus complexes pour les entreprises, ce schéma vise à mettre en regard l'offre immobilière et foncière du territoire avec les besoins du territoire et de ses cibles économiques stratégiques. Avec cette initiative, le Pays de Fontainebleau réaffirme son engagement à soutenir le développement économique tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et sociétaux d'aujourd'hui et de demain.

Chaque zone AUx fera l'objet d'une étude de faisabilité portée par la Communauté d'agglomération pour en conduire l'aménagement dans le respect des OAP.

Extrait du PV de synthèse :

Plusieurs contributions ont porté sur le besoin d'un cadre urbanistique suffisamment souple pour permettre de pérenniser et développer les activités liées à l'hôtellerie et à l'hébergement sous plusieurs formes (hôtel, chambre d'hôte, gîte, habitat insolite).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces demandes diverses seront analysées au cas par cas dans le respect de la protection de l'environnement et du cadre de vie et de la trajectoire de réduction de la consommation

d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les réponses apparaissent dans les sujets spécifiques à chaque commune.

4.2 -Les déplacements

Extrait du PV de synthèse :

Compte-tenu de la configuration géographique de la CAPF, le recours massif à la voiture personnelle est jugé comme obligatoire. Les trajets domicile-travail en voiture sont jugés incontournables, les principaux pôles professionnels se situant hors de la communauté. Des problèmes de circulation récurrents et embouteillages ont été évoqués, particulièrement sur les secteurs Fontainebleau-Avon, Pont de Valvins ou Bois-le-Roi. La création d'OAP dans des villages a soulevé de nombreuses craintes de voir la circulation automobile se compliquer à leurs abords.

Le déplacement à pied dans les centres des villages ou à Bois-le-Roi est jugé pour certains dangereux du fait de l'absence de trottoir ou d'une largeur insuffisante. Il a été noté que le dispositif des emplacements réservés a été utilisé par certaines mairies pour sécuriser des cheminements doux. La pratique du vélo en tant que moyen de transport domicile-travail est considérée comme difficile à l'échelle de la CAPF. Dans le cadre urbain, le vélo est jugé comme pas assez développé ; le manque d'aménagements adaptés et notamment d'abris vélos sécurisés aux abords des gare a été pointé comme une des causes.

La question de la desserte des transports en commun est régulièrement revenue. Le transport à la demande est considéré par certains comme peu pratique, ils aimeraient le passage d'un bus chaque heure. Une liaison en bus CAPF Melun-Villaroche serait à étudier en complément d'aires de stationnement pour le covoiturage. Les lignes SNCF à destination de Paris sont considérées comme saturées en semaine. Le week-end, il est proposé d'intensifier le nombre d'arrêts afin de limiter le recours de la voiture pour venir profiter du massif forestier.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La compétence mobilités relève en Ile-de-France du syndicat "Ile-de-France Mobilités", autorité organisatrice dont le Plan des Mobilités a été soumis à enquête publique du 28 février au 31 mars 2025. La Communauté d'agglomération échange régulièrement avec cette entité afin d'améliorer l'offre de transport pour les habitants, actifs et touristes du territoire. Grâce à ces échanges, l'offre évolue mais les investissements étant coûteux, souvent sans équilibre financier, les projets demandent du temps avant de pouvoir émerger.

Il convient de rappeler et préciser que le Pays de Fontainebleau composé du cœur urbain de Fontainebleau-Avon concentrant équipements, commerces et services est situé au milieu d'une forêt, extrêmement protégé qui éloigne de fait les communes des espaces ruraux. Ces temps de traversée forestière ne facilitent pas la desserte de ces territoires bien que la Communauté d'agglomération ait mis en place des Transports à la Demande pour compléter l'offre d'IDF Mobilités.

La liaison entre le territoire de la CAPF et la zone d'emploi de l'aéroport de Melun-Villaroche (environ 30 km) constitue un enjeu important en matière de mobilité domicile-travail. Néanmoins, cette échelle territoriale dépasse le périmètre d'intervention direct de la Communauté d'agglomération.

A noter qu'Ile-de-France Mobilités travaille sur la mise en place d'une ligne de bus express entre Fontainebleau et Evry et entre Fontainebleau et Etampes.

Sur la gratuité des autoroutes A5 et A6 jusqu'aux limites de l'Île-de-France (Montereau et Nemours), cette proposition vise à limiter les reports de circulation sur les axes secondaires, en particulier en forêt de Fontainebleau, en facilitant le maintien des flux sur les grands axes autoroutiers. Cette compétence relève de l'Etat.

Concernant l'optimisation de la desserte ferroviaire au départ de la gare de Lyon, la mise en place de deux trains espacés de deux minutes, l'un direct jusqu'à Bois-le-Roi (puis Montargis ou Sens), l'autre s'arrêtant à Melun puis poursuivant vers Montereau, pourrait contribuer à une meilleure répartition des flux voyageurs. Ce type d'organisation nécessite des études approfondies et une adaptation importante de l'infrastructure. Cette compétence relève d'Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice, SNCF Réseau (pour la faisabilité technique), SNCF Voyageurs (en charge de l'offre), Région Bourgogne-Franche-Comté, concernée si desserte de Sens

Sur le Plan vélo approuvé en 2024 par la Communauté d'agglomération, celui-ci définit un programme d'actions, via des fiches opérationnelles précisant la répartition des rôles entre les collectivités et partenaires ainsi que le budget prévisionnel alloué et l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement sur du court, moyen et long terme.

L'amélioration des liaisons structurantes est en cours d'étude en concertation avec le Département (gestionnaire du domaine départemental) ainsi que la possibilité de jalonner en forêt, en lien avec l'ONF, des liaisons douces permettant de relier les pôles d'attractivités et les bourgs au cœur urbain. Le renforcement des parkings vélo en gare est en plein déploiement, d'ici fin 2025 toutes les gares du Pays de Fontainebleau bénéficieront au moins d'une nouvelle consigne sécurisée grâce au portage des projets par la CAPF avec le soutien financier d'IDFM.

La CAPF prévoit également de lancer son Plan Local de Mobilités d'ici fin 2026 dans la continuité de celui de la région actuellement en cours de révision. A cette occasion, elle lancera également une étude sur l'amélioration du pôle d'échange multimodal de la gare Fontainebleau-Avon ainsi qu'une amélioration de la multimodalité sur l'ensemble du territoire en lien avec les EPCI voisins et l'ensemble des acteurs concernés. Ce plan permettra aussi de requestionner la Délégation de Service Public (DSP) n°16 relative à l'offre de bus pilotée par IDFM avant son renouvellement en 2028 (travail déjà en cours depuis le lancement de la DSP car ne répondant pas aux attentes des communes et de la CAPF).

Bois-le-Roi :

La commune de Bois-le-Roi bénéficie d'une desserte SNCF qui participe à son attractivité et offre un cadre naturel à 30 minutes de Paris et 5 minutes de Fontainebleau-Avon et Melun. L'accès à la gare SNCF est possible par une ligne de bus qui dessert l'ensemble de la commune en heure pleine et un service de transport à la demande (TAD) en heures creuses, service qui grâce aux échanges entre la CAPF et IDFM évolue pour mieux correspondre aux besoins des habitants.

La commune a aussi engagé une démarche de prospective et d'investissement pour apaiser la circulation automobile et favoriser les mobilités actives :

- Schéma de déplacement et de mobilités communales, démarche complétée au niveau intercommunal par un Schéma cyclable intercommunal.
- Plan d'amélioration de voirie sur les axes traversants : 23 août (2016), Maréchal Leclerc (2017), Alfred Roll / Galliéni (2019), Foch (2023)

- Amélioration des mobilités actives (limitation à 30 km /h; aménagements CVCD et vélo-rue ; protection des abords des bâtiments scolaires ; service de pédibus scolaire “Mille Pattes”...);

Extrait du PV de synthèse :

Concernant la circulation des engins agricoles dont les gabarits ont considérablement évolué, il est demandé de permettre aux agriculteurs d’installer leur stockage en dehors des bourgs car il devient de plus en plus difficile de sortir des fermes, particulièrement à Noisy-sur-École et au Vaudoué.

Réponse de la Communauté d’agglomération :

A la demande la Chambre d’agriculture et de la CDPENAF, un schéma de circulation des engins agricoles sera indiqué dans le rapport de présentation pour le dossier soumis à approbation. Pour les demandes d’installation d’agriculteurs en dehors des bourgs, elles seront étudiées au cas par cas suivant les impacts principalement paysagers et environnementaux de ces projets. Les réponses se trouvent dans le tableau des sujets spécifiques par commune.

4.3 -Le stationnement

Extrait du PV de synthèse :

Le stationnement automobile est jugé critique notamment à Bois-le-Roi et à Samois-sur-Seine, et incompatible avec une densification de la population. A proximité des gares, l’offre de stationnement est estimée insuffisante. Les OAP, dont celles prévues à Saint-Sauveur-sur-École, font craindre des difficultés accrues pour pouvoir se stationner dans les rues adjacentes.

Réponse de la Communauté d’agglomération :

La configuration de certains villages et notamment les bourgs anciens peut poser des problèmes de stationnement. Celui-ci n'est pas toujours possible sur le terrain des constructions anciennes (constructions à l’alignement sans passage automobile, voie étroite). Toute nouvelle opération (construction neuve, réhabilitation, rénovation...) créant des logements est soumise aux obligations de réalisation d’aire de stationnement dans le respect des exigences maximales du Plan des Mobilités d’Ile-de-France. Par exemple, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement dans toutes les zones urbaines sauf en zone UAf (hypercentre historique de Fontainebleau) si le logement est inférieur à 80m² de surface de plancher. Ces exigences permettront le stationnement des véhicules personnels à l’intérieur des espaces privés pour ne pas entrainer de problèmes de circulation et dégrader la qualité de l’espace public.

Concernant la zone AU de Saint-Sauveur-sur-Ecole, la maîtrise foncière étant communale, les problématiques d’accès et de circulation seront étudiées préalablement à son ouverture à l’urbanisation.

Extrait du PV de synthèse :

En fin de semaine, les communes de Saint-Sauveur-sur-École, de Noisy-sur-École et du Vaudoué doivent faire face à un stationnement non maîtrisé dû aux véhicules des promeneurs dont certains en camping-cars ou camions aménagés ; le problème du stationnement anarchique et dangereux en forêt a été soulevé à plusieurs reprises. Nombreux ont été ceux qui souhaitent que les utilisateurs de la forêt soient mieux répartis afin d’éviter la

dégradation trop rapide des sites due à la sur fréquentation. Parmi eux, beaucoup ont souligné leur opposition au projet de nouveau parking à Noisy-sur-École.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La fréquentation de la forêt de Fontainebleau, mondialement connue (randonnée, varappe, peintures...) n'est pas le résultat du PLUi. Les nombreuses protections environnementales au sein de la forêt ou à ses abords rendent difficiles la réalisation de nouvelles aires de stationnement permettant d'absorber la hausse de la fréquentation.

Depuis la fin du confinement, une foule de visiteurs, français et étrangers fréquentent massivement le site des Trois Pignons et la commune de Noisy-sur-Ecole du printemps à l'automne, (1,2 million de visiteurs selon l'ONF pour un village de moins de 2 000 habitants). Aujourd'hui, la découverte ou redécouverte du site des Trois Pignons à la fin du confinement, l'engouement exponentiel pour la varappe, sport reconnu en France comme à l'étranger, la découverte du circuit des 25 bosses provoquent une surfréquentation qui échappe à tout contrôle, la forêt étant un espace ouvert au public 24h/24h (sans possibilité d'y stationner la nuit pour autant) et sans contrôle d'accès possible. Malgré la systématique mise en place depuis 3 ans d'une signalétique indiquant les autres parkings de proximité, les visiteurs veulent stationner au plus près du massif et de ses sites emblématiques en stationnant au Parking de la Croix St Jérôme.

L'emplacement réservé figurant dans le projet du PLUi a pour objectif de constituer l'assiette foncière qui permettra de créer un stationnement qui n'est pas à proximité d'un site urbanisé (185 habitations, 350 habitants, soit 20 % de la population communale) comme l'est le parking de la Croix St Jérôme. Aujourd'hui, ce petit parking point de fixation des visiteurs sans cesse plus nombreux est saturé dès le matin. Une fois engorgé, les stationnements se font le long de tous les axes du secteur, rendant très difficile voire empêchant tout accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie (risque en constante progression avec la forte fréquentation et les périodes de sécheresse plus longues et nombreuses).

La création, sur l'emplacement réservé délimité, d'une nouvelle aire de stationnement naturelle de substitution, à la sortie du village, implantée sur une jachère ne nécessitant aucune coupe d'arbre, loin des habitations, le long de la RD 16 permettra de garer les véhicules de tourisme (sauf les camping-cars) des visiteurs. Son revêtement restera herbeux, seules les dessertes principales de cheminement seront en grave calcaire naturelle. Il comportera environ 200 places. Cette aire de stationnement de remplacement permettra de fermer l'accès de l'ancien parking ONF aux véhicules. Seuls les piétons et les cycles pourront l'emprunter, et les vélos y être garés. Enfin cet emplacement réservé apporte l'assurance d'amélioration de la prévention et de la sécurité incendie non seulement pour le secteur de la Croix St Jérôme mais surtout pour l'ensemble du massif des Trois Pignons. Afin d'impacter le moins possible la zone Natura 2000 aux abords de la Forêt, sa surface sera réduite.

La proposition de mettre un service de bus en place pour réguler le stationnement relève de la compétence d'Ile-de-France Mobilités. Il faut noter que des bus assurent déjà le transport en forêt (scolaires, groupes de marcheurs, associations). La verbalisation très importante pour non-respect des interdictions de stationnement (dans une journée, plus de 250 procès-verbaux ont été établis) ainsi que l'enlèvement et mise en fourrière de véhicules ne limite en rien l'accroissement de la fréquentation. Le paiement des parkings souvent évoqué ne peut pas être mis en place, en raison de leur domanialité qui induit la gratuité. Le paiement des parkings ou de l'accès en forêt n'apporte aucune assurance d'une régulation de la fréquentation. De plus, la création d'un parking accompagné de la fermeture d'un autre parking n'accroît pas un flot de visiteurs supplémentaires.

A noter qu'une pétition a recueilli 113 signatures depuis la fin de l'enquête publique, pour la création de l'aire de stationnement objet de l'emplacement réservé.

4.4- Question de la CE :

Extrait du PV de synthèse :

- Un nouveau délégataire a été sélectionné pour gérer la base de loisirs à Bois-le-Roi. Plusieurs documents ont été édités, notamment par la Région. Les informations recueillies semblent contradictoires soulevant une incertitude et des craintes notamment chez les riverains de ce secteur considéré comme privilégié d'un point de vue écologique. Pouvez-vous nous indiquer le type et le nombre d'infrastructures prévus sur ce site ? Les caractéristiques de la zone UL permettent-elles leur mise en place sans destruction des habitats nécessaire au maintien de la biodiversité ? Les deux STECAL inscrits au règlement du PLUi sont-ils nécessaires à l'équilibre économique du nouveau délégataire ?

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ile de Loisirs de Bois-le-Roi :

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

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

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

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

Suite aux observations de la DDT et du public, le règlement graphique sera remanié sur ce secteur pour trouver un équilibre entre préservation des espaces naturels et redynamisation touristique et sportive du site :

- Suppression du STECAL délimité sur le Golf car situé dans la bande de protection de la lisière boisée
- Maintien du STECAL sur l'aire de baignade après ajustement de la bande de protection de la lisière boisée délimitée de manière erronée depuis un site non forestier

- Délimitation d'une zone UL (urbaine de loisirs) sur la partie artificialisée du site comprenant les équipements existants. La zone UL sera davantage cohérente avec l'occupation du sol et les constructions existantes et futures. Son règlement sera sensiblement similaire à la zone NL.
- Prise en compte des activités d'hébergements touristiques (camping et hébergements insolites) au sud du site
- Préservation d'espaces boisés sur les emprises ne faisant pas l'objet de projets de construction/aménagement

Thème 5 - Les aspects environnementaux

Extrait du PV de synthèse :

Près de 450 contributions, soit 40%, ont porté sur les aspects environnementaux impactés par le PLUi. La plupart émanent de demandes relatives à la commune de Bois-le-Roi. Les questions de la préservation de l'environnement au sens large et des inquiétudes liées au réchauffement climatiques ont régulièrement été soulevées.

Il est à noter que le travail de l'ensemble des associations a été très souvent loué et qu'il a été régulièrement demandé à la commission d'enquête de prendre en compte leurs recommandations.

5.1-Espaces naturels protégés

Extrait du PV de synthèse :

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été considérée par beaucoup comme injustifiée, excessive. Il a été regretté qu'aucune feuille de route par commune n'ait été présentée sur la gestion de la zéro artificialisation nette.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse à la thématique 2.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est justifiée par les besoins en équipements collectifs, en logements et en activités économiques créatrices d'emplois d'une part du fait de l'insuffisance des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et d'autre part par les protections environnementales, paysagères et patrimoniales au sein de celle-ci. Sur ce point, les justifications d'extension de l'urbanisation seront complétées au sein du rapport de présentation et sont notamment expliquées dans la partie 2 du présent mémoire en réponse.

La mesure de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est précisée par commune aux pages 36 et suivantes de la partie "justifications" du rapport de présentation. Elle comprend aussi bien des chiffres qu'une cartographie pour chaque commune. La consommation d'ENAF est mesurée grâce au PLUi à l'échelle de la Communauté d'agglomération selon la répartition attribuée par le SDRIF-E. En effet, celui-ci permet la mutualisation de certaines capacités d'urbanisation dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal. La Communauté d'agglomération a ainsi utilisé cette mutualisation qui sera davantage expliquée dans la version soumise à approbation.

Extrait du PV de synthèse :

La suppression du classement en espaces boisés classés (EBC) de grands territoires sur le massif forestier a entraîné une massive vague d'opposition. Les chiffres fournis dans les

contributions sont très variables. Le retrait de la double protection EBC (code de l'urbanisme) et forêt de protection (code forestier) est jugé inopportun, allant contre l'esprit de la loi et très dangereux ; sa réintroduction a été fréquemment demandée. Sur Bois-le-Roi, le maintien et l'extension des espaces boisés classés ont également été réclamés, et non leur réduction propice à l'urbanisation.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse à la question 5.4 de la commission d'enquête.

Extrait du PV de synthèse :

La question de la sur-fréquentation de la forêt de Fontainebleau a régulièrement été soulevée. Des signes de destruction de la faune, de la flore, des rochers sont déjà visibles. Une limitation du nombre des utilisateurs de la forêt ou leur meilleure répartition ainsi que la gestion des déchets sur le massif ont été évoquées.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La gestion et les dérives de la surfréquentation de la forêt de Fontainebleau, mondialement connue (randonnée, varappe, peintures...) ne relèvent pas du PLUi.

Extrait du PV de synthèse :

En milieu urbain, de manière générale et particulièrement sur Bois-le-Roi, il a été considéré que ce PLUi n'allait pas préserver les habitats identifiés comme essentiels pour la biodiversité, mais au contraire permettre la destruction de jardins, des lisières boisées, des grands arbres et des berges de Seine ; il est demandé de limiter les emprises au sol et d'intensifier les taux de pleine terre, notamment en zone UE pour lesquelles les contraintes sont jugées insuffisantes.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi n'a pas vocation à édicter des règles pour protéger des espèces ou des essences mais des éléments bâtis et paysagers (ponctuels, linéaires et surfaciques) d'intérêt patrimonial, paysager et/ou environnemental. Il doit trouver un équilibre entre développement urbain (logements, commerces, services, équipements publics) prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée et protection du cadre de vie et de la nature en ville.

Les objectifs et orientations d'aménagement énoncés dans l'OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysages ont pour finalité de renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage en favorisant l'amélioration du cadre du vie au sein du territoire et en développant un milieu de qualité pour les espèces animales et végétales.

Bois-le-Roi

Ainsi, sur Bois-le-Roi, de nombreuses zones ont été préservées de constructions (Zones Nr, N, Nj, ...). Elles représentent 46 % du territoire de Bois-le-Roi. 75 ha de boisements ont été préservés par des Espaces Boisés Classés en plus des terrains boisés de la forêt de protection déjà protégée. De plus, 20 ha de parcs et jardins remarquables ont été délimités sur des zones urbaines (auxquels s'ajouteront ceux demandés par le conseil municipal) et une bande de constructibilité de 30 m depuis les voies a été définie.

Ainsi, les secteurs suivants sont tous concernés par des protections comme l'exprime l'OAP thématique "Continuités écologiques, paysage et biodiversité" :

- Ile de loisirs : zones N, Nl et bande de protection de la lisière boisée

- D'autres secteurs seront davantage protégés :

- [illegible]

Pour rappel, les corridors écologiques repérés sur Bois-le-Roi dans l'OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysages (pages 31 et 32) sont accompagnées d'orientations supplémentaires permettant de réduire les impacts des zones de rupture de ces corridors. Un corridor écologique sera ajouté entre les boisements à l'Ouest du Stade des Foucherolles et des boisements situés plus à l'Ouest (voir corridor rouge ajouté sur le plan ci-dessous).

- l'application de surfaces pondérées éco aménageables 10% supplémentaire à la règle de la zone (cf. règlement et zonage du PLUi) ;
- la fonctionnalité écologique doit être maintenue et renforcée par la plantation d'essences locales implantée en limite séparative et sur les espaces libres ;
- la prise en compte des arbres de grand développement existants pour garantir leur maintien, leur bonne conservation (système racinaire notamment) et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.
- les clôtures doivent prévoir un dispositif permettant le passage de la petite faune mais également permettre l'écoulement des eaux. Tout ou partie de ces clôtures est soit surélevé de 10 cm de hauteur au-dessus de la surface du sol soit elles disposent d'ouvertures de 20 cm de diamètre espacées de moins de 10 mètres.



La représentation des cours d'eau et des mares connus et localisés précisément sera corrigée.

Des règles spécifiques de protection des arbres sont déjà en place uniquement sur la commune de Bois-le-Roi : *“Sur la commune de Bois-le-Roi, les implantations des constructions devront tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 mètres à maturité) pour garantir leur maintien, leur bonne conservation (système racinaire notamment) et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.”* Des compléments sont néanmoins prévus afin de clarifier ces règles et les approfondir à la demande du conseil municipal.

Les zones UE :

Les équipements publics constituent des constructions très diverses (école, gymnase, vestiaires, mairie, centre de loisirs, transformateur électrique, caserne de pompiers, hôpital, maisons de santé, médiathèque, station d'épuration...). Ils répondent à des besoins collectifs d'intérêt général et profitables à tous.

L'exonération pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de certaines règles permet de tenir compte de leur diversité d'usage, de leurs contraintes techniques et fonctionnelles et du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain. Une certaine souplesse des règles de conception est donc nécessaire, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.

De plus, ils font l'objet d'une mise en concurrence des concepteurs pour s'assurer de leur qualité architecturale. L'objectif réside bien dans leur insertion respectueuse de l'environnement urbain et des sites remarquables pour qu'ils constituent par leur qualité architecturale, urbaine et paysagère le patrimoine de demain.

L'emprise au sol maximum de la zone UE sera cependant revue pour être réduite à 90 % (au lieu de 100%) avec une surface minimale de 10 % de surface de plein terre végétalisée à laquelle s'ajoute une surface de 10 % de surface éco-aménageable (équivalent pleine terre végétalisée).

Extrait du PV de synthèse :

L'utilité de la création d'un STECAL sur Chailly-en-Bière pour une station de recherche sur les hydrocarbures a été jugée non fondée, voire anachronique.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces terrains constituent historiquement un lieu de stockage et de démontage de matériel liés à l'extraction d'hydrocarbures. Il s'agit simplement de reconnaître l'activité en place. Un classement en zone UE est envisagé pour être plus cohérent avec l'activité actuelle tout en maîtrisant mieux son devenir. Le STECAL sera donc supprimé.

5.2-Biodiversité, Trames Vertes et Bleues

Extrait du PV de synthèse :

La préservation insuffisante des continuités écologiques a été régulièrement mentionnée. Sur les documents graphiques, il a été remarqué que les trames vertes et bleues n'apparaissent pas de manière exhaustive. Pour beaucoup, elles doivent être préservées de toute nouvelle construction. La question des trames noires n'aurait pas suffisamment été prise en compte.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi a mobilisé tous les outils à sa disposition pour la protection de la biodiversité et la préservation / restauration des réservoirs et des corridors des trames verte et bleue, ainsi que la trame noire : zonage, règlement écrit, prescriptions graphiques, OAP thématique spécifique extrêmement détaillée, OAP sectorielles, etc. Des compléments seront apportés en réponse à certaines remarques des personnes publiques associées et consultées, concernant notamment certains rus, zones humides avérées et mares. Le principe de protection a prévalu partout où c'était nécessaire au vu de la sensibilité des milieux concernés et par tous les moyens possibles à la disposition du PLUi, qui ne peut pas tout. Il est néanmoins rappelé que le PLUi obéit également à des impératifs liés aux besoins de la population en matière de logement, d'emploi, d'équipement, etc. auxquels il doit répondre dans une logique d'équilibre.

Extrait du PV de synthèse :

Plusieurs atlas communaux de biodiversité ont été rédigés par le milieu associatif ou seraient en cours (Fontainebleau, Bois-le-Roi). Il semblerait qu'ils aient été insuffisamment pris en compte dans la rédaction du PLUi. Il a été proposé de réaliser de telles études à l'échelon intercommunal. Les espèces identifiées comme protégées ainsi que leurs habitats ne seraient pas suffisamment protégés, notamment à Bois-le-Roi. Un coefficient de biotope par surface pourrait être intégré au règlement. La liste des essences végétales serait à réviser notamment au regard du réchauffement climatique.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Concernant les atlas communaux de Bois-le-Roi et de Samois-sur-Seine, les différentes pièces du PLUi ont largement intégré les éléments qui pouvaient être pris en compte, néanmoins le PLUi ne peut outrepasser son domaine de compétence et son champ d'action tels que définis par le code de l'urbanisme. Le PLUi n'a par exemple pas vocation à mettre en place des règles de protection des espèces végétales ou animales.

Les objectifs et orientations d'aménagement énoncés dans l'OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysages ont pour finalité de renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage en favorisant l'amélioration du cadre de vie au sein du territoire et en développant un milieu de qualité pour les espèces animales et végétales.

Elle prend appui sur les orientations issues de l'Etat Initial de l'Environnement pour dresser des préconisations en faveur de la valorisation de la place de la nature, de l'eau, du climat ainsi que de toutes les structures écologiques dans le développement du territoire de la CAPF.

Bois-le-Roi :

L'Atlas de la biodiversité communale (ABC) a été lancé à l'initiative de la commune de Bois-le-Roi de 2021 à 2023, dans une démarche participative ouverte aux habitants et associations environnementales, il a permis d'identifier les continuités écologiques au sein de la commune.

Dans l'OAP thématique Continuités écologiques, paysage et biodiversité, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine sont les seules du territoire dans lesquelles les continuités se prolongent dans le tissu urbain pour prendre en compte les connaissances acquises et les éléments de diagnostics issus des Atlas de la biodiversité communale réalisés par ces deux communes voisines. Le diagnostic des enjeux réalisés dans le cadre de l'ABC a permis d'identifier les secteurs à enjeux et appuyer le classement de certains espaces en zone Nr, N ou Nj ou de définir des prescriptions graphiques comme les EBC. L'OAP intègre des cartes des continuités écologiques définies dans le cadre de l'ABC ainsi que des préconisations concrètes pour les préserver (clôtures, etc.)

La commune de Bois-le-Roi a dans ses règles d'urbanisme de très importantes règles de protection des espaces naturels et des réserves de biodiversité qui participent à son identité, elles sont renforcées dans le cadre du PLUi.

Il est par ailleurs notable que de nombreuses contributions demandent au contraire le retrait de protections inscrites dans le PLUi (Zones NJ, parcs et jardins remarquables...) en faisant valoir une perte de constructibilité ou de faculté de division sur les terrains concernés.

5.3-Eaux, zones humides

Extrait du PV de synthèse :

Il est demandé que puissent être cartographiées de manière exhaustive les zones humides et celles à risque hydroécologique. Pour nombre de bacots, elles ont été identifiées mais n'apparaissent pas précisément dans le règlement graphique. Ces zones sont l'habitat de nombreuses espèces animales et végétales présentes sur le territoire.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Comme l'exprime le tableau des réponses aux PPA, les cours d'eau connus et repérés précisément seront cartographiés et leurs abords protégés. La superposition des couches des figurés graphiques a en effet masqué certaines représentations. Les zones humides avérées (issues des données du SEMEA, de la DRIEAT et de l'étude CAPF) seront protégées au sein des zones agricoles et naturelles par la prescription "zone humide". Cela représente environ 550 hectares qui seront davantage préservées. Pour celles qui sont situées sur des espaces déjà bâtis, un rappel aux dispositions du code de l'environnement sera effectué lorsque seront prévus des constructions et aménagements sur ces zones humides.

A la demande de la DDT, les zones hydromorphes seront sorties de la protection mais devront faire l'objet d'une vérification du caractère humide lorsqu'elles sont repérées comme zone humide potentielle.

Extrait du PV de synthèse :

En cas d'augmentation sensible de la population, la question du dimensionnement de réseau d'alimentation en eau potable a suscité des inquiétudes. Il a été évoqué le risque de pollution avec le rejet d'effluents dans la Seine depuis des stations d'épuration des eaux usées devenues sous-dimensionnées.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse 2.2 sur la densification

5.4- Question de la CE :

Extrait du PV de synthèse :

La question de la double protection Espaces Boisés Classés et Forêt de protection est un sujet considéré comme très sensible par une population pour qui l'attachement au territoire bordant la forêt de Fontainebleau a été mis en avant. Ces deux mesures de protection, bien qu'elles ne soient pas régies par le même code, code de l'urbanisme pour les EBC et code forestier pour la forêt de protection, peuvent se superposer. De nombreuses contributions ont évoqué la possibilité de lever plus facilement la mesure de protection liée au code forestier. Pouvez-vous nous préciser de quelle manière ces deux mesures de protection pourraient être levées ? Et nous indiquer quel est l'intérêt de supprimer la protection en EBC en zone non urbaine ?

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La Communauté d'agglomération en accord avec les communes a fait le choix de ne pas classer en Espace Boisé Classé le périmètre de la forêt de protection par souci de lisibilité et de clarté pour le grand public des deux outils réglementaires de protection des espaces boisés.

En effet, la forêt de protection constitue l'outil juridique national le plus fort pour protéger un espace boisé. Cette servitude d'utilité publique interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements (art. L. 412-2 du code forestier.). Aucun défrichement, aucune fouille, aucune extraction de matériaux, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée, aucun exhaussement du sol ou dépôt ne peuvent être réalisés dans une forêt de protection à l'exception des travaux qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt et sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains.

Le décret n°2023-1402 du 29 décembre 2023 assouplit légèrement le régime des forêts de protection en permettant désormais :

- Des équipements légers pour l'accueil du public
- Des travaux relatifs aux réseaux d'eau, d'électricité ou filaires
- Divers travaux sous autorisation préfectorale (maintenance d'immeubles, aménagements agricoles légers, etc.)

Ce décret permet également un déclassement partiel relevant désormais de l'autorité ministérielle (et non préfectorale comme cela a pu être indiqué) et non plus par décret du conseil d'Etat. L'article R.141-9 modifié prévoit que « la décision de modification du classement est prise par arrêté du ministre chargé des forêts » sous trois conditions

cumulatives : retrait parcellaire uniquement, limite de 2% ou 100 hectares maximum, absence de compromission des enjeux initiaux.

Le régime de la forêt de protection ne dépend pas du PLUi. Les collectivités, si elles sont obligatoirement consultées sur le périmètre, ne sont pas décisionnaires. La modification du périmètre est cependant soumise à enquête publique. Le service forêt de la DDT est chargé du respect des règles de sa protection et des autorisations.

Les Espaces Boisés Classés sont des servitudes fixées par les documents d'urbanisme et notamment par le PLUi. Leur délimitation relève donc de la Communauté d'agglomération. Le classement en espaces boisés classés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).
- Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au regard des coupes extraordinaires telles que définies dans le code forestier

La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire après consultation de la Direction Départementale des Territoires.

Ainsi, le classement en EBC n'apporte pas de plus-value substantielle à la forêt de protection qui est déjà très règlementée. S'ajoute, pour une majorité de la surface de la forêt, la protection au titre du site classé et de la zone Natura 2000 limitant également la constructibilité ou les abattages d'arbres.

Néanmoins, les élus de l'agglomération entendent l'inquiétude manifestée par les associations et les habitants et sont soucieux de protéger la forêt de protection. Il sera donné une suite favorable au classement de la forêt de protection par des EBC hormis sur certains secteurs où la forêt de protection a été délimitée par erreur (espaces non boisés accueillant des équipements ou des habitations légales) ou sur certains espaces potentiels de projets d'intérêt général (infrastructures de réseaux, pistes cyclables, équipements publics).

Thème 6 - Le patrimoine bâti et les PDA

Extrait du PV de synthèse :

Ce thème a été peu abordé, et surtout par les associations, dont Fontainebleau Patrimoine, Action et sauvegarde de Fontainebleau, Bois le Roi Environnement (fiche 6), Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon.

Les communes ayant suscité le plus d'observations sont Bois-le-Roi, Fontainebleau et Avon ; ensuite Samois, Héricy, Ury et Chartrettes.

6.1 - Approche globale et OAP Patrimoine et Formes Urbaines

Extrait du PV de synthèse :

Le leitmotiv de cette thématique est le manque de politique ambitieuse pour la mise en valeur du patrimoine. *« Les élus paraissent négliger l'importance de la qualité architecturale et de la préservation du patrimoine, privilégiant la quantité sur la qualité dans le développement urbain... »*. Les associations expriment leurs préoccupations quant à l'ampleur des déclassements et des libertés demandées pour différents sites, pour des projets dont la nature et l'impact restent encore largement indéterminés. L'exemple donné sur le site des Héronnières : l'EPCF demande que "les changements de destination autorisés puissent couvrir toutes les sous destinations incluses dans la destination "équipements collectifs et services publics", (...) mais qu'ils donnent aussi la capacité de développer des activités touristiques en lien avec le château de Fontainebleau ». Cette rédaction jugée imprécise provoque la demande que toute évolution du PLUi pour les sites jugés remarquables soit conditionnée aux exigences de concertation préalable, d'étude du patrimoine, et à l'interdiction d'une *« architecture contemporaine inadaptée »*.

Le PLUi *« ne prévoit aucune politique ambitieuse de mise en valeur de son patrimoine architectural, pourtant très riche. Tout au plus, on répertorie des zones de PDA,... qui incitent les particuliers à conserver leurs façades mais n'apportent aucune précision sur les limites conservatoires de fait, ni aucune aide concrète aux propriétaires privés »*.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi prévoit un ensemble de dispositifs de protection et de mise en valeur sur le volet patrimonial :

- 25 km de linéaire d'ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale sur Fontainebleau et Avon
- 454 bâtiments de qualité architecturale avec des règles exigeantes d'aspect extérieur
- 187 éléments de petit patrimoine (croix, lavoir, porte, porches, ...)
- 36 km de murs en pierre protégé
- 456 ha de zones UAf et UAv très protectrices du patrimoine bâti existant et encadrant les nouvelles constructions

A cela s'ajoutent, des prescriptions écrites précises et exigeantes sur les façades, toitures, clôtures dans les zones UAF, UAv (centres anciens historiques) et sur les constructions plus isolées de type maison de ville, villas, construction d'architecture moderne sur Fontainebleau et Avon.

Il convient de rappeler que les communes de Barbizon et Bourron-Marlotte disposent d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec règlement et que Fontainebleau sera couvert en partie par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (document d'urbanisme qui remplacera à terme le PLUi sur son périmètre) et en partie par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) comme Avon. Ces deux documents seront élaborés dans les prochaines années et constitueront les outils d'urbanisme réglementaires les plus exigeants qui soit.

Il n'est pas du ressort du PLUi de prévoir des dispositifs d'aide financière à la réhabilitation du patrimoine. Cependant, des dispositifs de défiscalisation sous conditions existent dans les périmètres des SPR.

L'OAP thématique "Patrimoine et Formes urbaines" rappelle les différentes formes patrimoniales bâties du territoire et les prescriptions et recommandations visant d'une part à le protéger et d'autre part à le mettre en valeur notamment à partir d'exemples vertueux existants.

La réflexion sur l'intégration des projets d'architecture contemporaine sera poursuivie afin d'en donner les grands principes règlementaires. Cependant, l'architecture contemporaine a toute sa place dans l'expression de l'architecture d'aujourd'hui dans le respect des codes de l'architecture traditionnelle.

Concernant le site des Héronnières, la réponse à l'Etablissement Public du Château a été apporté dans le tableau de réponses aux personnes publiques consultées et aux avis des conseils municipaux. Le site sera maintenu en zone N. Le changement de destination sera autorisé sur l'ensemble des bâtiments des Héronnières pour une reconversion à vocation d'activité économique hors logement, commerce de gros, cinéma, lieu de culture, industrie et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Le PLUi n'a pas le pouvoir de soumettre certains projets à concertation préalable. C'est aux porteurs de projets de mener cette concertation obligatoire ou non selon la taille et l'impact des projets.

Extrait du PV de synthèse :

La crainte est exprimée d'un risque de dénaturation par des projets contemporains mal intégrés (malgré les exigences UNESCO) pour préserver la continuité de densité, les hauteurs, les matériaux et le rythme des façades ; il est reproché au règlement du PLUi de rester vague sur ces aspects. Des quartiers comme l'OAP Damesme (parking en silo inacceptable) et celui de la Plaine de la Chambre (où les hauteurs et densités projetées sont augmentées), sont particulièrement ciblés par l'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau. L'augmentation des emprises au sol et des hauteurs maximales combinée à l'absence de règles esthétiques contraignantes risque de « *transformer Fontainebleau en un patchwork urbain* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'insertion architecturale des constructions ne peut être strictement encadrée par des règles écrites et numériques au risque de banaliser le patrimoine de demain et de ne pas laisser l'architecture contemporaine s'exprimer dans le respect néanmoins de l'environnement urbain et paysager. Les Affolantes de Bord de Seine ont pu à leur époque par exemple interpeller dans le paysage urbain alors qu'elle constitue aujourd'hui pourtant un des patrimoines bâtis emblématiques du territoire auquel les habitants sont fortement attachés.

Le parking silo prévu sur l'OAP Damesme à Fontainebleau devra être intégré dans l'environnement bâti et paysager par un travail sur les façades. Un renforcement de cette attente sera ajouté dans l'OAP tout comme la préservation de la perspective depuis la Place Clémenceau.

Les emprises au sol et les hauteurs définies sur Fontainebleau correspondent aux formes urbaines historiques existantes (R + 3 + combles) et permettent de préserver l'épannelage des constructions.

Sur le quartier de la Plaine de la Chambre classé en zone UC, la ville de Fontainebleau et l'Architecte des Bâtiments de France seront extrêmement vigilants sur la qualité des constructions qui seront réalisées (voir exigences de la ville au point 3.2).

Extrait du PV de synthèse :

L'OAP thématique Patrimoine et Formes Urbaines est considéré comme un document trop général pour être efficace, avec peu d'exigences pour la préservation du patrimoine et le

paysage urbain. La suppression de protections dans certaines zones historiques (Bréau, Subsistances) va à l'encontre des exigences des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et des engagements UNESCO en matière de conservation architecturale.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'OAP rappelle les différentes formes patrimoniales bâties du territoire et les recommandations visant d'une part à le protéger et à le mettre en valeur notamment à partir d'exemples vertueux existants. Quelles sont les protections supprimées dans les zones historiques par rapport aux documents existants ? Les dispositions réglementaires visent pourtant à prendre en compte les différentes composantes patrimoniales et paysagères aux alentours du Bréau, principalement, le Château de Fontainebleau et la Forêt.

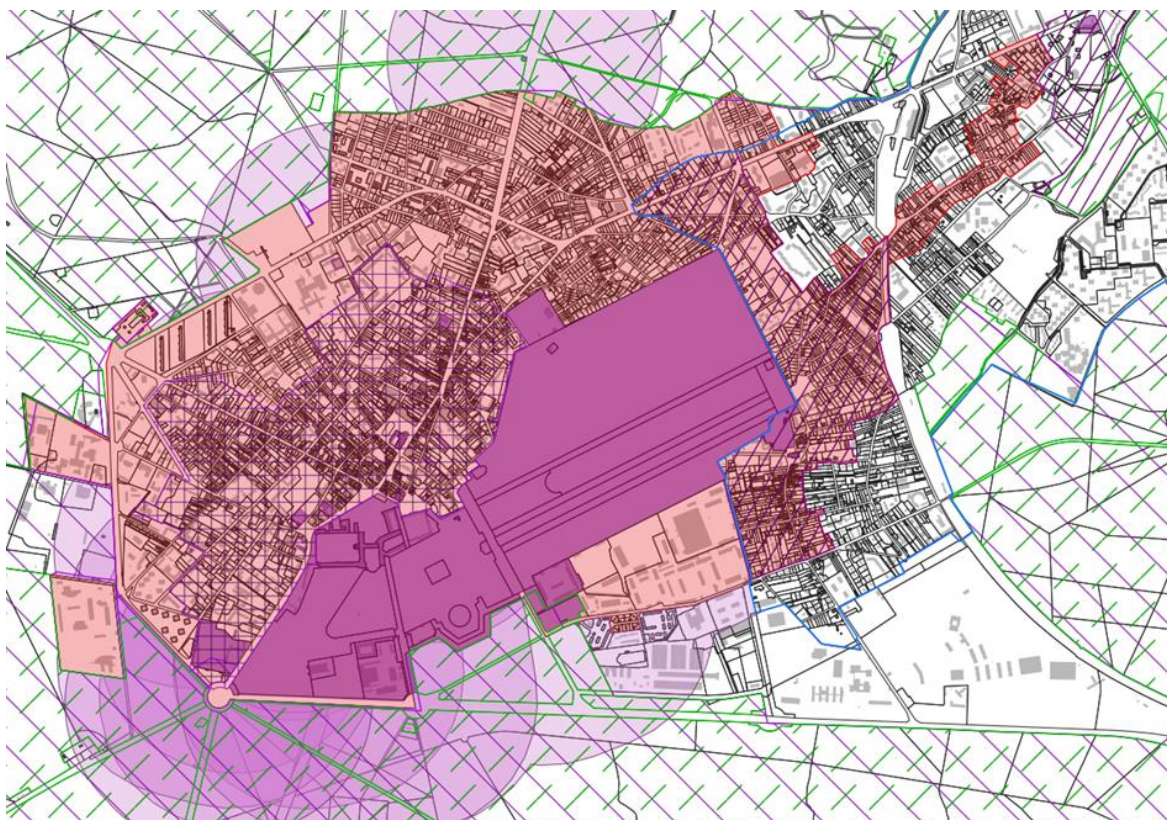
L'OAP Continuités écologiques, paysage et biodiversité vient la compléter en abordant les relations paysagères à préserver entre le Château, le cœur urbain et la Forêt ainsi que les marqueurs des entités paysagères du territoire.

Il existe actuellement sur le territoire de la CA du Pays de Fontainebleau trois Sites Patrimoniaux Remarquables : Barbizon, Bourron-Marlotte et Fontainebleau-Avon.

Pour ce dernier, la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de 2016 prévoit que l'élaboration des nouveaux SPR s'effectue en deux temps : la délimitation du périmètre puis de l'outil de gestion règlementaire : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et/ou le Plan de la Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Le périmètre du SPR de Fontainebleau-Avon a été classé par arrêté du ministère de la Culture le 17 février 2022. La CAPF a récemment lancé un marché pour se faire accompagner dans l'élaboration des outils de gestion, de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Un PSMV est envisagé sur l'hypercentre de Fontainebleau sur environ 115 ha ainsi qu'un PVAP sur les quartiers résidentiels plus récents de Fontainebleau mais aussi sur le "vieil Avon" (396 ha environ). Ces périmètres doivent encore être confirmés par le prochain travail d'étude. Les études d'élaboration des deux outils débiteront mi-2025 pour une durée d'environ 4 à 5 ans. Ils permettront d'analyser finement le patrimoine local (fiche à l'immeuble) et d'en définir les règles de protection et de mise en valeur adaptées.

Dans l'attente, l'Architecte des Bâtiments de France donne des avis conformes sur l'entièreté du périmètre du SPR ainsi que sur les terrains situés au sein des Abords des Monuments Historiques délimités en dehors du SPR. Pour rappel, les servitudes des abords des monuments historiques (cercle de 500m depuis tout point du monument historique) sont suspendues au sein du périmètre d'un SPR uniquement (elles continuent de s'appliquer en dehors du périmètre). Presque l'entièreté de la partie urbaine de Fontainebleau était déjà couverte par les abords des Monuments Historiques avant la délimitation du SPR. Le règlement du PLU actuel et commun de Fontainebleau-Avon s'applique à ce jour, puis viendra celui du PLUi jusqu'à l'élaboration des outils de gestion. Le PSMV sur son périmètre et en tant que document d'urbanisme viendra remplacer le PLUi tandis que le PVAP viendra compléter les dispositions du PLUi en tant que servitude d'utilité publique. Dans ce cadre, une mise en compatibilité du PLUi sera nécessaire pour que les documents ne se contredisent pas et se complètent.



Plan global

 Limites communales

Monuments historiques et servitudes patrimoniales

 Monument historique (inscrit ou classé)

 AC2 - Site Classé de la Forêt Domaniale de Fontainebleau - 2 Juillet 1965

 AC2 - Site Inscrit

 AC1 - Périmètre délimité des abords des monuments historiques

 AC1 - Périmètre de protection des monuments historiques

 AC4 - Site patrimonial remarquable

 A7 - Forêt de protection

Plan des servitudes patrimoniales et environnementales du PLU de Fontainebleau-Avon en vigueur

Le Périmètre Délimité des Abords (en jaune sur le plan ci-dessous) sur le quartier du Bréau situé au Sud du Château vient protéger de manière plus cohérente et plus large cet espace en renouvellement urbain situé entre le périmètre du SPR au Nord (en bleu) et le site classé en rouge (au Sud).

Il n'y a donc dans le cadre de la délimitation du PDA aucune réduction de protection sur le territoire mais plutôt un complément du SPR. Une fois les outils de gestion élaborés, les communes disposeront d'un outil fin de protection et de mise en valeur du patrimoine.



Rapport de présentation des PDA de Fontainebleau (77) - 13

Extrait du PV de synthèse :

Pour l'association Fontainebleau Patrimoine, l'OAP sectorielle Bréau nécessite de réaliser une étude d'impact complète sur le site, et serait incompatible avec les protections patrimoniales et architecturales.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La Communauté d'agglomération, propriétaire d'une partie des terrains, travaille avec Grand Paris Aménagement (groupement d'aménageurs publics) et en concertation avec la ville de Fontainebleau sur le devenir du quartier du Bréau. Il s'agit de dessiner l'aménagement du quartier dans le respect de l'OAP sectorielle définie avec la réalisation d'un plan guide, d'un programme et d'un montage juridique et financier. Les premières études de diagnostic sont en cours : réseaux d'eau et d'assainissement, circulation et mobilités, développement économique, besoins en équipements publics, environnement (pollution, biodiversité, déchets, empreinte carbone, paysage, ...) patrimoine, énergie, ressources, risques naturels... Le projet d'aménagement d'ensemble sera soumis avant réalisation aux études environnementales réglementaires obligatoires à l'émergence d'un tel quartier. Pour rappel, l'aménagement de ce secteur est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (PDA). Son aménagement et ses constructions se doivent d'être respectueuses du cadre exceptionnel dans lesquels ils s'insèrent.

Extrait du PV de synthèse :

L'OAP sectorielle Faisanderie (projet de création d'un nouvel ensemble immobilier dans le quartier historique « Elisabeth » de Fontainebleau) laisse craindre un fort impact sur le quartier, et suscite des demandes de conservation (bâtiment de l'école Saint Louis et arbre remarquable dans la cour de l'école) et le souci de respecter le caractère du quartier.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le bâtiment actuel de l'Ecole Saint-Louis est protégé par le règlement écrit et graphique en tant que "bâtiment de qualité architecturale". Sa démolition n'est pas autorisée. L'arbre devra être conservé comme l'indique l'OAP.

Extrait du PV de synthèse :

Il est souligné également le manque de mesures réglementaires strictes pour les nouvelles constructions. Pour la prise en compte de l'exigence d'une continuité architecturale, surtout dans les parties anciennes, et d'une dimension qualitative en terme paysager, certains contributeurs préconisent d'appliquer les règles SPR dans toute la commune de Bois-le-Roi.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La commune de Bois-le-Roi n'est pas couverte par un SPR mais de nombreuses protections ont été mises en œuvre (sur la base du diagnostic d'une étude patrimoniale) sur le patrimoine bâti, paysager ou environnemental. Le PLUi protège ainsi 205 bâtiments de qualité architecturale sur la commune de Bois-le-Roi (sur un total de 450 à l'échelle de la CAPF) dont les villas du Quai Olivier Métra et 20 hectares de "parcs et jardins remarquables". Certains seront ajoutés à la demande du conseil municipal de Bois-le-Roi. A cela s'ajoute 8 km linéaires de murs anciens, 14 km de sentes, 14 arbres isolés remarquables, 2 mares et mouillères (dont celles à ajouter), 6 éléments de petit patrimoine, 2,7 km d'alignement d'arbres, 2,5km de ripisylves, la protection des rûs du Coulant et du lavoir.

Extrait du PV de synthèse :

Cependant ces mêmes règles sont jugées insuffisantes en matière d'esthétique des nouvelles constructions, qui doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage et respecter le style architectural existant. A Avon le règlement en vigueur au titre du SPR est jugé très insuffisant par le CDAS, il laisserait une trop grande marge de manœuvre aux architectes. Il est demandé que des prescriptions draconiennes applicables à l'architecture contemporaine soient intégrées dans le règlement du PLUi.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse 6.1 sur l'architecture contemporaine.

6. 2 - Autres points

Extrait du PV de synthèse :

L'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau exprime sa satisfaction de la prise en compte des espaces verts protégés, des limitations des hauteurs des bâtiments ainsi que la sélection des bâtiments de qualité architecturale et du petit patrimoine. Mais elle demande aussi de faire figurer sur le plan les Monuments Historiques (classés et inscrits) de Fontainebleau qui ne sont pas différenciés des Bâtiments de qualité architecturale et qui sont parfois mal repérés ou complètement omis (Ermitage Pompadour, Chapelle de la Bonne Dame et la partie principale du Quartier Raoult, rue d'Avon).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les monuments historiques classés ou inscrits sont encadrés par un autre dispositif réglementaire encadré par le code du Patrimoine. L'Architecte en chef des monuments historiques et l'Architecte des Bâtiments de France suivent toutes les demandes d'autorisation de travaux ainsi que la mise en œuvre des travaux. Les monuments historiques ont vocation à apparaître sur le plan des servitudes d'utilité publiques et non sur le règlement

graphique du PLUi car ils ne dépendent pas de son régime. Cependant, si cela ne nuit pas à la lisibilité du règlement graphique, les monuments historiques pourront être ajoutés comme élément d'information complémentaire.

Extrait du PV de synthèse :

Des manques sont déplorés par les associations et les particuliers (règles sur les toitures trop peu prescriptives, caractéristiques des clôtures). De même on relève quelques remarques sur le petit patrimoine qui devrait être protégé également (murs de clôture).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les dispositions générales sur les toitures évoquent aussi bien les pentes que les matériaux (pages 28 et 29 du règlement écrit). L'insertion des extensions et des annexes est également encadrée.

Les éventuels ajouts ou erreurs de délimitation de sentes ou murs de clôture à protéger seront analysées et corrigées en cas d'erreur. Les réponses aux cas particuliers seront ajoutées dans le tableau des sujets spécifiques à chaque commune.

Extrait du PV de synthèse :

Inversement, il y a quelques demandes de suppression du repérage bâtiment remarquable, jugé trop contraignant, comme pour le corps de ferme E 154 à Ury, classé comme bâtiment de qualité architecturale, pour lequel le règlement serait trop restrictif, engendrant des surcoûts à l'entretien : « *les ABF sont déjà contraignants, ne pas en rajouter avec le PLU* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces points seront traités au cas par cas pour vérifier d'éventuelles erreurs. Le cas du bâtiment d'Ury est traité dans le tableau des sujets spécifiques de la commune.

Extrait du PV de synthèse :

Les rares demandes d'assouplissement pour pose de panneaux photovoltaïques (avec un avis simple de l'ABF par exemple) pour des parcelles sans covisibilité avec le château et non visibles de l'espace public puisque implantés à l'arrière de parcelle, concernent Fontainebleau, Héricy, en zone UBb où la pose de panneaux solaires façade côté rue devrait être permise si meilleure exposition pour les panneaux, et Bois-le-Roi où ils sont interdits en zone UAv.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi n'a pas le pouvoir de soumettre à avis simple l'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions.

A ce stade, les panneaux solaires sont autorisés dans la majorité des zones mais uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public en zones UAf et UAv et sur les bâtiments de qualité architecturale. Leur implantation reste règlementée de manière commune à toute les zones pour s'insérer au mieux dans la composition de la toiture.

L'implantation des panneaux solaires est définie en page 52 du règlement écrit dans les dispositions communes :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition que leur pose soit discrète et par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires ou sur les dépendances/annexes plutôt que sur les toitures visibles depuis l'espace public.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer :

- *dans une composition architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture ;*
- *avec une intégration au plus près du nu du matériau de la toiture (en superposition estompée) ;*
- *selon une forme simple rectangulaire constituée d'un seul tenant par pan de toiture.*

L'OAP thématique "Patrimoine et formes urbaines" vient préciser en page 31 par des schémas l'insertion harmonieuse des panneaux sur les toitures. Cette réflexion sera poursuivie pour la version du règlement écrit soumise à approbation. En effet, certaines communes ayant déjà pris position pour assouplir les règles en zone UAv et permettre les panneaux solaires même s'ils sont visibles depuis l'espace public dans les mêmes conditions d'intégration qu'énoncées ci-dessus.

6.3 - Les PDA

Extrait du PV de synthèse :

Alors que la Direction générale des Patrimoines et de l'Architecture souscrit pleinement à la démarche des PDA et aux nouvelles délimitations, la FAPVS considère la modification des périmètres comme une moindre protection et demande leur élargissement. Elle fait part d'inquiétudes sur les risques de déclassement des protections des abords des MH, et d'absence de classement de zones à fort intérêt. Certains terrains seraient omis, et l'absence de règles pour les constructions contemporaines crispent les défenseurs du patrimoine.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Pour rappel, un PDA doit concerner principalement les ensembles bâtis et espaces dont la préservation constitue un enjeu de protection et de mise en valeur du monument historique en raison de leurs rapports historiques, urbains, paysagers...

La réflexion sera poursuivie pour mieux encadrer le bâti contemporain et notamment sa relation avec le patrimoine ancien. Voir réponses précédentes de la partie 6.

Extrait du PV de synthèse :

Le CDAS d'Avon considère également que les PDA sont insuffisamment protecteurs. Concernant le secteur Parc du Bel Ebat / Bois des Carmes / Espaces entourant le Prieuré des Basses Loges, le CDAS demande que le périmètre qu'il avait proposé en 2021 au titre du SPR soit intégralement repris dans le PDA. Pour le secteur des Hauts d'Avon au sud de la rue Gambetta, il demande que le PDA mis en place soit étendu au sud de la Ville d'Avon pour englober l'ensemble du secteur des Hauts d'Avon ainsi que les terrains situés au sud de Fontainebleau.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le SPR de Fontainebleau et Avon a constitué un des paramètres lors de la redéfinition des abords de monuments historiques qui débordent de son périmètre afin de prévenir des redondances entre les servitudes patrimoniales d'utilité publique préjudiciables pour l'efficacité de la gestion, et ce au même titre que le site classé de la Forêt de Fontainebleau qui est une autre protection patrimoniale forte sur le territoire. Toutefois, SPR et PDA sont deux dispositifs de protection distincts et c'est bien l'examen des rapports de chaque édifice protégé à son environnement qui a déterminé le tracé des PDA en tant qu'espaces de

protection et de mise en valeur du monument historique. Ainsi, le PDA du Prieuré des Basses-Loges marquant une des entrées principales du territoire urbanisé d'Avon ont été tracés afin de constituer les écrans les plus pertinents sur les plans historique, urbain et paysager pour les monuments protégés. Le périmètre protégé a ainsi été étendu au périmètre initial sur l'avenue du Général de Gaulle en complément du périmètre du SPR. A noter que le Parc du Bel-Ebat (terrain objet de la demande) est lui protégé en zone Ne et en parc et jardin remarquable au PLUi. Le bâtiment principal est protégé en tant que "bâtiment de qualité architecturale". D'autres dispositifs réglementaires viennent donc prendre le relais de ces protections.

Extrait du PV de synthèse :

A Bois-le-Roi, le PDA est considéré trop réduit, avec une modification substantielle du périmètre autour de l'église, ce qui risque de développer un paysage hétéroclite du fait de la suppression du critère de co-visibilité. L'ensemble paysager et les constructions historiques disséminées dans la commune contribuent à lui donner son aspect particulier et il convient de les préserver.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'étude ayant précédé la délimitation du PDA a démontré que l'église de Bois-le-Roi, isolée jusqu'à l'arrivée du chemin de fer, n'a jamais entretenu de rapport urbain avec le bourg. Les lourdes restaurations dont a fait l'objet l'église aux XIXe et XXe siècles renforcent d'ailleurs les liens qu'entretient celle-ci avec le quartier résidentiel qui s'est constitué autour d'elle au cours de l'époque contemporaine. Conformément à sa vocation de préservation d'un ensemble contribuant à la mise en valeur et à la protection d'un monument historique, le PDA s'est donc attaché au quartier de l'église.

Quant aux constructions nouvelles par-delà la voie de chemin de fer dont les hauteurs seraient éventuellement dommageables à l'édifice protégé, elles seront encadrées par les règles du PLUi. Le PDA tel que proposé sera donc maintenu.

Extrait du PV de synthèse :

A Recloses, le PDA est contesté par deux contributeurs, pour lesquels certaines rues sont exclues du périmètre (rue de l'Orme partiellement, rue de Larchant et angle chemin de Paris et rue des Champs). Ils considèrent cette délimitation incompréhensible, « *La rue des Champs a été intégrée complètement au périmètre mais la rue de l'Orme a été exclue côté château d'eau ce qui crée une incohérence dans une même rue. Il conviendrait de mettre dans le PDA la totalité des habitations qui se situent chemin de Paris et également celles de la rue des Champs et de la rue de l'Orme* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir tableau de réponse aux observations spécifiques.

Extrait du PV de synthèse :

A Ury, certaines délimitations de PDA restent peu compréhensibles ; le PDA n'inclut pas des parcelles ayant vue sur l'église, mais en inclut d'autres qui n'ont aucune vue.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise permet de protéger sur ce secteur l'entrée de ville et le cône de visibilité depuis la RD63 (rue de l'Eglise) permettant d'apercevoir le clocher et les constructions au premier plan. La délimitation du terrain objet de cette observation au sein du PDA a donc du sens. Les périmètres des PDA ont été délimités en concertation avec l'ABF et les communes.

Extrait du PV de synthèse :

A Chailly-en-Bière, l'association Chailly Patrimoine et Culture demande de rectifier les erreurs historiques du PDA (le document est annoté en conséquence).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le dossier écrit de PDA de Chailly-en-Bière sera remanié après vérification des informations.

6.4- Question de la CE :

Extrait du PV de synthèse :

Le document OAP Patrimoine fait bien état de recommandations pour les toitures, façades, menuiseries, clôtures et extensions. Pourrait-il être plus précis en listant par exemple « ce qui est proscrit » versus « ce qui est prescrit » ?

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les OAP s'établissent dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, les prescriptions doivent être évitées et il sera plutôt utilisé les termes "à privilégier" et "à éviter" tout en arrivant en complément des dispositions du règlement écrit. Ce point sera retravaillé pour être plus clair et plus lisible.

Thème 7 – Les OAP sectorielles

Extrait du PV de synthèse :

Les OAP prévues dans le projet de PLUi ont été fréquemment évoquées, par des associations, par des particuliers (le plus souvent opposés, pour des motifs écologiques : extension de l'urbanisation, densification, atteintes aux espaces naturels, modification du cadre de vie), ou encore par des opérateurs (évolution du programme, problème de cohérence entre OAP et règlement).

7.1 Les observations d'ordre général

Extrait du PV de synthèse :

On peut citer à ce titre la contribution commune de 3 associations environnementales (LPO + ASPAS + ANVL) qui relèvent que certaines OAP impliquent la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (par ex l'OAP 6 à la Chapelle-La-Reine), et n'incluent pas d'études faune flore ; et estiment inacceptable que d'autres OAP prévoient le déclassement de jardins en zones constructibles. Il est demandé une analyse de tous les enjeux environnementaux, pour toutes les OAP, et l'apport de précisions sur les mesures prévues pour les corridors écologiques.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'évaluation environnementale du PLUi et notamment la partie sur les OAP sectorielles sera complétée suite à l'avis de la Mission Régionale d'autorité Environnementale (MRAe) comme l'exprime le mémoire en réponse annexé au dossier d'enquête publique.

La méthodologie mobilisée pour cibler les OAP présentant des enjeux particuliers sera explicitée : l'analyse multicritères utilisée a permis de se concentrer sur les secteurs présentant des enjeux forts liés à l'environnement ou à la santé. C'est pourquoi plusieurs périmètres d'OAP ont été exclus lors de ce tri car ils présentaient des enjeux trop faibles pour justifier une analyse plus approfondie.

Pour rappel, les schémas des OAP font mention du contexte environnemental de chaque secteur, et émettent des prescriptions d'aménagement en conséquence.

Une analyse environnementale synthétique des OAP a été réalisée et jointe au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE. Elle liste par secteurs, les enjeux environnementaux et leur niveau de sensibilité. L'analyse des incidences du PLUi sur les secteurs d'OAP sera ainsi complétée à partir de ce tableau d'analyse. De plus, en tant que de besoin, il sera apporté des compléments d'analyses environnementales pour les OAP présentant des enjeux forts afin de démontrer la bonne prise en compte de la sensibilité des sites.

Il est rappelé que les études d'impact environnemental sont exigibles uniquement lorsque les projets sont d'une ampleur importante (nomenclature du code de l'environnement à respecter) ou situés en zones protégées (Natura 2000 par exemple). Les règles et OAP du PLUi permettent cependant de prendre en compte l'environnement naturel, urbain, architectural et paysager afin d'accompagner l'insertion des nouvelles constructions. Certaines recommandations des associations environnementales seront étudiées notamment sur la prise en compte de la biodiversité dans ces secteurs.

Extrait du PV de synthèse :

L'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau évoque pour sa part les OAP sous l'angle de l'augmentation de la population, avec les possibles problèmes en termes de mobilité, ressources en eau et assainissement, impacts sur le budget, sur l'environnement...

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses sur les thèmes 2 et 3.

Extrait du PV de synthèse :

Des particuliers estiment que « *les règles de compatibilité des OAP ne sont pas suffisantes face aux projets immobiliers publics ou privés* », que les impacts environnementaux des OAP ne sont pas assez établis, ou encore que les OAP manquent de précisions : « *des questions se posent sur la précision des informations des OAP sectorielles* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Tous les terrains concernés par les OAP sectorielles sont également couverts par les dispositions du règlement écrit qui encadrent l'aménagement et les futures constructions (hors zone 2AU qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après procédure d'évolution du PLUi et donc du règlement écrit et graphique). Ainsi, les dispositions des OAP viennent préciser les enjeux, objectifs et orientations d'aménagement des secteurs auxquels les projets devront répondre. Le code de l'urbanisme ne permet pas un rapport de conformité des projets aux OAP car celles-ci visent à permettre un urbanisme de projet. Elles apportent des indications sur les éléments de contexte du secteur (paysage, patrimoine, environnement, réseaux...) et précise les attendus en termes d'habitat, d'activités et services, d'espaces

communs, de stationnement, de mobilités... Les OAP seront complétées lorsque les orientations paraissent vagues ou incohérentes par rapport au règlement. A noter que les OAP sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

7.2 – Les observations portant sur les OAP sectorielles

Extrait du PV de synthèse :

7.2.1 - OAP du secteur Vallées de la Seine et du Loing

Bois-le-Roi

Les 3 OAP prévues dans cette commune sont contestées. L'association Bois-le-Roi Environnement estime que c'est « *un outil de plus pour construire partout* » ; les justifications seraient absentes ou mensongères ; il n'y aurait pas de prise en compte des conséquences environnementales. Le Collectif bacot pour le changement du PLUi demande d'imposer plus de logements sociaux dans les OAP (et de supprimer les SMS). Il est déploré la suppression d'espaces arborés, l'absence de protection des corridors écologiques et donc de la biodiversité.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les OAP visent au contraire à encadrer en plus des dispositions du règlement, les secteurs amenés à muter au sein de l'enveloppe urbaine et déjà constructibles. Les OAP ont toute fait l'objet d'une évaluation de leur sensibilité environnementale.

Il n'est pas souhaitable que les secteurs d'OAP concentrent les logements sociaux dans une optique de favoriser la mixité sociale. De plus, leur concentration sur les secteurs d'OAP serait insuffisante pour permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU.

Extrait du PV de synthèse :

OAP 1 (Secteur de la gare-rue des Sesçois)

Des contributeurs déplorent que les terrains de ce secteur (zone humide, croisement de trames, essentiels pour la biodiversité), soient rendus constructibles ; l'un d'eux demande l'abandon de l'OAP et le classement des terrains non bâtis en EBC ; un autre propose l'ajout d'un aménagement pour partage des voies entre cyclistes et voitures, et la hausse du pourcentage de logements sociaux ; la société Géoterre exprime son désaccord avec l'espace naturel à préserver sur ses 2 parcelles, et signale une incohérence entre règlement et OAP ; plusieurs participants signalent le risque d'inondations.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Cette OAP, héritée du PLU en vigueur depuis 2009 et ayant été mis en œuvre en grande partie par la réalisation de constructions sur la partie Nord-Ouest, sera retirée. Seulement 3 terrains restent libres de construction dont 2 appartiennent à la commune. De plus, le terrain le plus à l'Est ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour une nouvelle construction (projet Geoterre), la protection de l'OAP devient inopérante et sera donc supprimée.

A noter que contrairement aux contributions des associations, les études hydrologiques contradictoires réalisées sur site ont démontré l'absence de zone humide.

Afin de prendre en compte la sensibilité environnementale du site, il est envisagé pour les parcelles communales C 1581 et C 1582 de :

- Classer ces terrains en zone N
- Maintenir les EBC actuels

- Délimiter des EVP aménageables sur la partie avant avec détournement pour laisser libre l'accès au terrain
- Créer un STECAL de 1600 m² de superficie autorisant uniquement :
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à vocation sociale et dans la limite de 6 logements
 - Les équipements publics et d'intérêt collectif à condition de ne pas générer de fondations impactant plus du quart de la surface de la construction et limités à 250 m² d'emprise au sol, 10 m de hauteur maximum et en retrait de 8m depuis les voies et emprises publiques et 8m depuis les limites séparatives

Extrait du PV de synthèse :

OAP 2 (Quartier gare-avenue Gallieni)

Des participants estiment qu'avec 75 % de logements SRU, il y a un risque de quartier trop social, et non mixte, il est proposé de baisser ce taux ; signalent un risque d'inondations, donc le besoin d'études du réseau hydrographique ; une association propose d'étendre la protection EVP aménageable à plus de parcelles, de classer d'autres terrains en Nj, et de protéger les murs de clôture ; un particulier signale l'empiètement de l'OAP 2 sur sa parcelle protégée non constructible 4830 et demande de retrait de cette parcelle de l'OAP.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Cette OAP, modérée en surface (5000 m² de terrains bâtis), vise à encadrer la mutation potentielle de terrains aux abords directs de la gare, pôle d'attraction et de centralité de la commune : proximité de la gare SNCF, de commerces et d'équipements collectifs (Médiathèque, Bébé Accueil, Bureau de Poste). Il présente déjà un environnement urbanisé et des réserves foncières sur lesquelles il est opportun d'inscrire une mixité fonctionnelle et sociale. Aucune étude connue ne permet d'indiquer un risque d'inondation sur ce secteur.

Au regard de la multiplicité des propriétés et de l'évolution de ce quartier sur un temps long, le pourcentage de 75 % de logements sociaux par opération permettra de combler le retard de la commune.

Certaines réponses sont traitées dans le tableau des sujets spécifiques à la commune.

Extrait du PV de synthèse :

OAP 3 (Rue de l'île Saint Pierre-avenue Castellani)

Un contributeur souligne que le texte ne correspond pas au schéma, et demande une emprise au sol réduite à 10 %, un corridor écologique suffisant, et le rétablissement d'une bande EBC. La Croix Rouge Française, qui conduit le projet de relocalisation de l'établissement pour enfants et adolescents polyhandicapés EEAP de Clairefontaine d'Arbonne-la-Forêt, demande de modifier la rédaction de l'OAP pour une mixité des destinations appréciée à l'échelle du périmètre de l'OAP et non pas bâtiment par bâtiment ; la suppression de la prescription de 50 % logements individuels accolés et 50 % logements collectifs intermédiaires ; le retrait des prescriptions réglementaires plus strictes dans l'OAP que dans la zone UBc ; la possibilité d'un tracé et d'un usage différent des voies de desserte du site par rapport à celui du schéma d'aménagement. Enfin, la société ADIM PIDF Habitat sollicite diverses évolutions : supprimer la mention de 50 % de logements individuels, ne pas limiter les types de logements, n'imposer qu'1 place de stationnement par logement, et supprimer le tracé des liaisons douces vélos/piétons pour ne pas perturber la biodiversité du site.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'emprise au sol de 20 %, relativement faible pour une zone urbaine, doit permettre à la fois de limiter l'artificialisation du site tout en permettant un équilibre économique pour les opérations de démolition/reconstruction ou réhabilitation des bâtiments existants.

L'EBC sur la partie Est a été retiré pour permettre la création d'une liaison douce (piétons, vélos) depuis la rue François Aussavis. Cependant, l'OAP s'inscrit sur un périmètre plus important que ce dernier puisque deux protections supplémentaires ont été ajoutées : haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer et espace naturel à conserver. Une bande d'EBC sera tout de même ajoutée à l'Ouest du site en bordure des habitations existantes.

L'OAP donne des principes qui s'appliquent à l'échelle du périmètre de l'opération, notamment pour la mixité des destinations.

Afin de préserver des espaces de pleine terre végétalisée et diversifier l'offre de logements et d'habitat, les dispositions sur la répartition d'habitat individuels accolés et collectifs ou intermédiaires seront maintenues.

La cohérence entre les dispositions de l'OAP et du règlement seront clarifiées pour faciliter la lecture de ce qui relève de l'un ou de l'autre.

Le nombre de places de stationnement exigé sera maintenu à 2 sauf en cas de logement social ou la règle nationale ne permet pas d'exiger plus d'une place de stationnement par logement. Des EVP aménageables seront délimités sur la partie Nord du site le long de la rue de l'Île Saint-Pierre pour poursuivre la continuité écologique entre les terrains des villas du Quai Olivier Métra jusqu'aux espaces naturels de l'île de Loisirs.

Extrait du PV de synthèse :

Chartrettes

OAP 1 (Rue de la Chevalerie) ; un participant estime que l'OAP remet en cause la vocation d'espace agricole du site et estime nécessaire de sauvegarder ce champ avec un statut de zone naturelle N ou Ap ; une association juge que les possibilités offertes par l'OAP sont « *dangereuses par leur grande souplesse* » (absence de limite de l'emprise et de la surface au sol, de la hauteur des bâtiments) et redoute un projet « *qui pourrait être de nature commerciale ou industrielle, et très peu agricole* », bien différent du maraîchage ayant motivé l'acquisition.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'OAP de la rue de la Chevalerie, tout comme sa traduction réglementaire, confirme la vocation agricole de ce secteur (zone A) et comporte des principes d'intégration paysagère et d'implantation des futures constructions et aménagements : implantation en recul et création de haies en limite de la zone, préservation de certains arbres, préservation d'une zone humide au nord du site, etc. De plus, les nouvelles constructions d'habitation principales dédiées aux exploitants agricoles et strictement nécessaires à l'activité agricole seront limitées en emprise au sol à 150m² (à la demande des services de l'Etat).

Outre les constructions et installations à vocation agricole, le règlement de la zone A autorise, sous conditions, d'autres destinations et sous-destinations, telles que le logement, l'artisanat et le commerce de détail, ou encore l'hébergement touristique (hors hôtels) :

- Les constructions et installations destinées au logement doivent notamment être nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole existante et sont limitées à 1 logement par exploitation.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail doivent notamment être nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole existante et constituer une activité secondaire dans le prolongement

de l'acte de production. *A noter que cette sous-destination sera supprimée à la demande de la CDPENAF mais les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles seront autorisés à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production comme l'indique l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.*

- Les constructions et installation destinées à l'hébergement touristique doivent notamment être directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole existante et constituer une activité secondaire dans le prolongement de l'acte de production.

En permettant aux exploitations agricoles de développer sous conditions certaines activités complémentaires à l'activité agricole principale, le règlement du projet de PLUi vise à maintenir et permettre un développement diversifié mais encadré de l'activité agricole sur le territoire.

Par ailleurs, l'observation en question mentionne également que les sous-destinations de restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hôtels seraient autorisées. Or ces possibilités ne s'appliquent, encore une fois sous conditions, qu'en cas de changement de destination de certains bâtiments situés en zone agricole et qui auraient été repérés sur le plan graphique. Ce n'est pas le cas du secteur en question qui ne comporte pas de bâtiment existant et qui n'est donc pas concerné par les possibilités de changement de destination.

Afin de rassurer sur les points d'inquiétude soulevés et d'assurer une bonne intégration du futur projet dans son environnement, l'OAP sera précisée sur les hauteurs des constructions nouvelles, sur les espaces constructibles sur la zone et sur l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage environnant.

Extrait du PV de synthèse :

OAP 3 (Ferme photovoltaïque) : il est regretté l'absence d'évaluation environnementale.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Comme évoqué dans le tableau de réponse à l'avis de la MRAe, l'analyse environnementale des OAP sectorielles sera complétée par les données issues des atlas de la biodiversité communaux. Les principes d'aménagements et/ou mesures ERC en lien avec la dimension écologique pourront être renforcés.

A ce titre, des propositions d'aménagement dans les OAP concernées (notamment l'OAP n°3 de Chartrettes) pour permettre par exemple le passage de la petite faune seront renforcés dans la description des mesures ERC tels que :

- Des passages pour la petite faune sous les panneaux photovoltaïques
- La création de bandes enherbées pour favoriser le déplacement et les zones de refuge pour la faune
- Des aménagements plus spécifiques pour les espèces comme les amphibiens, comme de petites mares.

Extrait du PV de synthèse :

Samoreau

OAP 2 (Saint Aubin) : il est demandé de baisser la hauteur de 10 à 8 m, « pour prendre en compte la hauteur des constructions environnantes et la sensibilité paysagère du site ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La hauteur des futures constructions sera effectivement abaissée à 8m afin de prendre en compte la hauteur des constructions environnantes et la sensibilité paysagère de ce site en bordure du parc Saint-Aubin et de la vallée de la Seine.

Extrait du PV de synthèse :

Vulaines-sur-Seine

OAP N°1 (Secteur de renouvellement de la Varenne) : un promoteur immobilier étudie ce projet avec « un bâtiment de logements collectifs, conformément à l'OAP...mais en hauteur R+1+A, avec une toiture terrasse végétalisée » ; il demande « que sur cette OAP la hauteur passe à 9.5 m à l'acrotère comme en zone UBa1 de la commune de Fontainebleau » et la possibilité de logements plus petits. « En respectant l'OAP et avec une hauteur R+1+A sur le collectif avec une partie de maisons, la proposition s'établit à environ 40 logements collectifs.....tout à fait raisonnable et qui s'intégrerait parfaitement dans l'environnement en nous permettant de conserver une belle qualité de projet avec 44 % d'espaces verts au total dont 34 % de PLT »

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'OAP et le règlement du PLU actuel prévoyait bien une hauteur des constructions pour le secteur UBa1 (immeuble collectif) à R+1+C et 11 mètres au faîtage dans le cas de toitures à pentes et R+1+ attique et 10 mètres à l'acrotère. Il s'agit d'une coquille dans le PLUi arrêté puisque ces dispositions n'ont pas été reprises et seront donc corrigées.

Les hauteurs maximums sur le secteur UBa2 uniquement sur Vulaines seront donc revues :

- R + 1 + Attique et 10m maximum à l'acrotère (au dernier niveau)
- R + 1 + combles, 6m maximum à l'égout de toiture et 10 m maximum au faîtage

Au regard de la nécessité de petits logements sur le territoire et de la demande sur le marché immobilier, la proportion de T4 sera abaissée à 10%.

Il convient de rappeler que l'OAP prévoit 30 à 32 logements collectifs et 8 à 10 maisons individuelles et non pas 40 logements collectifs comme indiqué par le promoteur.

Extrait du PV de synthèse :

7.2.2 : Secteur Cœur urbain (Fontainebleau-Avon)

OAP 1 (quartier du Bréau)

L'association Fontainebleau Patrimoine évoque, au sujet de ce site de 26 ha, les enjeux patrimoniaux et la nécessité de maîtriser l'insertion architecturale et paysagère du projet, le souhait d'une diversification des activités économiques plutôt que du logement, et demande la réalisation d'« une étude d'impact économique, sociale et environnementale en préalable à tout projet ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le quartier du Bréau est un vaste quartier Bellifontain situé entre le Parc du Château de Fontainebleau, la Forêt domaniale et la ville d'Avon. Il est composé de 3 grands ensembles amenés à muter ou non à des temporalités différentes :

- les friches militaires au Sud de l'Avenue Maréchal de Villars et du quartier habité des Foyers de Seine-et-Marne et du Cinéma ;
- les terrains du ministère de la Culture au Sud de la route militaire où étaient présentes les archives nationales
- Le Centre National des Sports et de la Défense (CNSD).

La Communauté d'agglomération, propriétaire d'une partie des terrains en friche entre l'Avenue Maréchal de Villars et la route militaire (hors secteur des Subsistances appartenant à un promoteur), travaille en concertation avec la ville de Fontainebleau, avec Grand Paris Aménagement (groupement d'aménageurs publics) sur le devenir du quartier du Bréau. Il s'agit de dessiner l'aménagement du quartier dans le respect de l'OAP sectorielle définie avec la réalisation d'un plan guide, d'un programme et d'un montage juridique et financier. Les premières études de diagnostic sont en cours : réseaux d'eau et d'assainissement, circulation et les mobilités, développement économique, besoins en équipements publics, environnement (pollution, biodiversité, déchets, empreinte carbone, paysage, ...) patrimoine, énergie, ressources, risques naturels... Le projet d'aménagement d'ensemble sera soumis avant réalisation, aux études environnementales réglementaires obligatoires à l'émergence d'un tel quartier.

La répartition du foncier constructible devra privilégier les activités économiques puis les équipements publics et enfin les logements comme l'exprime l'OAP sectorielle. Ce secteur situé entre le Château et la Forêt reste soumis à l'avis de l'ABF pour son intégration architecturale et paysagère. L'OAP sectorielle évoque d'ailleurs ces relations qu'il convient de prendre en compte dans le futur projet d'aménagement.

L'OAP sectorielle prend des orientations relatives dans le sens de la demande avec des hauteurs limitées et cohérentes avec les relations paysagères ville-château-forêt, des espaces publics paysagers avec une coulée verte et des secteurs végétalisés sanctuarisés, une désimperméabilisation du secteur.

La première phase de concertation avec les associations locales et les habitants a débuté au mois de mai 2025 (réunion publique 05/05/2025).

Extrait du PV de synthèse :

- OAP 2 (ZAE de Valvins)

La FAPVS estime que la faisabilité de l'OAP est douteuse, qu'il n'y a pas eu d'analyse des besoins ni des moyens, que l'OAP conduira à l'urbanisation des derniers terrains disponibles et à la suppression du dernier EVP ; insiste sur la nécessité de prévoir de vrais trottoirs, sur l'hétérogénéité des bâtiments ; regrette la suppression du coefficient d'emprise au sol et la baisse des obligations en termes de stationnement. Un particulier demande le réexamen du projet « *pour introduire le maximum de mixité fonctionnelle et sociale dans cette zone* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ce secteur constitue aujourd'hui une zone d'activités en zone UX majoritairement commerciale avec quelques activités artisanales, de restauration et de bureaux. Les mutations des dernières années ont incité les collectivités à encadrer son réaménagement afin de le requalifier et de mieux le connecter aux espaces urbains environnants. Ces réflexions ont été traduites par la création d'une OAP sectorielle et d'un règlement adaptés dans le cadre d'une révision allégée du PLU commun de Fontainebleau-Avon approuvée en septembre 2022. Les principes de l'OAP sont donc repris dans le projet de PLUi. Cela passe notamment par un système de desserte interne plus fluide, un travail sur les mobilités actives le long de la route départementale (axe très fréquenté faisant le lien avec les communes du Bord de Seine), la mutualisation des espaces de stationnement, la désimperméabilisation du site, la végétalisation des espaces communs et l'intégration paysagère des constructions le long de la RD, l'optimisation des espaces bâtis, une intégration architecturale plus qualitative des futurs bâtiments (façades et hauteurs des constructions limitées à 6m et 8m...). L'emprise au sol n'est pas réglementée sur ce secteur pour en faciliter l'optimisation du foncier tout en étant limitée de fait par un pourcentage de 20% minimum de surface de pleine terre

végétalisée dans toutes les zones UX (soit UX et UXc). Ce point pourra être clarifié en indiquant une emprise au sol maximum de 80 % d'emprise au sol.

A noter qu'il n'y a plus d'Espaces Verts Protégés aménageables depuis septembre 2022 sauf une bande en limite Sud-Est de la zone. Cet espace est cependant protégé par l'OAP en tant que verger à préserver ou à créer.

La volonté des collectivités est d'autoriser sur ce secteur principalement des activités économiques créatrices d'emplois tout en limitant les nouvelles surfaces commerciales à 500m² de surface de vente.

Extrait du PV de synthèse :

- OPA 4 (Faisanderie)

Plusieurs participants ont évoqué ce projet de création d'un nouvel ensemble immobilier dans le quartier historique « Elisabeth », pour demander la conservation du bâtiment de l'école Saint Louis, celle de l'arbre remarquable dans la cour de l'école, la limitation des hauteurs, le respect du caractère du quartier ; pour déplorer des « *prescriptions très insuffisantes pour garantir la qualité architecturale* » et demander des règles plus précises ; pour signaler leur crainte de l'augmentation du trafic et de la pollution.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le bâtiment de l'école Saint-Louis est protégé au titre du règlement écrit et graphique en tant que "bâtiment de qualité architecturale". Sa démolition est interdite. L'arbre devra être conservé comme l'indique l'OAP. La hauteur des constructions est limitée à 10m soit R+1+combles.

Les densités de logements devront respecter les densités minimums imposées par le SDRIF-E du SDRIF-E sur les nouveaux espaces d'habitat. Cependant, le nombre de logements sera recalculé en fonction de la densité imposée (minimum 26 logements au regard de la surface de l'OAP).

Extrait du PV de synthèse :

OAP 6 (Caserne Damesme)

Un participant juge qu'un parking en silo est inacceptable, alors qu'un parking en sous-sol est réalisable ; que « *le plan de circulation interroge* » ; et que la vue sur la perspective Clémenceau est à préserver.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le parking silo et principalement ses façades devront être intégrées dans l'environnement bâti et paysager. Un renforcement de cette attente sera ajouté dans l'OAP, tout comme la préservation de la perspective depuis la Place Clémenceau.

Extrait du PV de synthèse :

OAP 7 (Stade Mahut)

La mairie de Fontainebleau a transmis une délibération du conseil municipal demandant une modification de l'OAP en vue d'intégrer l'aire de lancer dans le projet global de skate parc ; des contributeurs se déclarent très opposés à ce projet de skate parc (artificialisation des sols, risques pour la biodiversité, insuffisance de l'évaluation environnementale, nuisances sonores, impacts sur la qualité de l'air, contradiction avec les servitudes patrimoniales et l'esprit de la loi Barnier, coût élevé, problèmes de sécurité).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Faisant suite à la demande de la commune, l'OAP "Stade Mahut" et la dérogation à la loi Barnier seront étendus sur le périmètre proposé, de manière à y intégrer l'aire de lancer située en limite du secteur de projet.

En réponses aux alertes exprimées dans certaines contributions, il convient de rappeler que :

- Le PLUi contient déjà une étude spécifique (en annexe du rapport de présentation) portant sur le paysage, la sécurité, les nuisances, la qualité urbaine et architecturale, l'environnement, et permettant de justifier la dérogation à l'application de la Loi Barnier sur ce site se trouvant en limite avec une voie classée à grande circulation.
- Une majeure partie du site est actuellement artificialisée, à l'état de friche (anciens terrains de basket) et que le projet se déploiera au maximum sur ces surfaces. La désimperméabilisation des surfaces restantes et la végétalisation du site font partie des grandes orientations déjà intégrée dans l'OAP.
- Ce projet étant situé au sein d'un site classé, en limite avec la forêt de Fontainebleau, un travail avec l'inspection des sites et la direction régionale de la culture a déjà été engagé et sera poursuivi dans le cadre des autorisations d'urbanisme à venir, de manière à garantir l'intégration paysagère des futurs aménagements.
- Des mesures sont prévues, pour préserver et renforcer la biodiversité présente sur site, notamment en phase chantier.
- L'évaluation environnementale du PLUi sur les secteurs à enjeux sera confortée, conformément à l'avis de la MRAe.

Sur l'opportunité de la création d'un skate-park à Fontainebleau, depuis 2020, la ville de Fontainebleau a mené une grande réflexion afin de redéfinir sa politique sportive en tenant compte de l'évolution des pratiques et des attentes de sa population. A l'issue de cette réflexion, il a été décidé la construction d'un skate-park de niveau national.

Les enjeux du projet de réalisation d'un skate-park paysager pour l'équipe municipale sont les suivants :

- Favoriser la pratique sportive de proximité, pour toutes et tous et particulièrement la pratique féminine
- Contribuer au développement de la filière des sports de glisse, solidement implantée en Ile-de-France
- Offrir un équipement sportif de qualité répondant aux attentes des pratiquants et des associations
- Structurer l'offre sportive municipale au niveau régional / national
- Consolider l'image dynamique et sportive de la ville dans un contexte de fort développement des pratiques sportives libres
- Développer une nouvelle pratique pour le sport santé
- Mettre en valeur le patrimoine sportif et paysager du parc de la Faisanderie pour faire rayonner la ville.

Ces deux dernières décennies, la pratique libre ou encadrée des sports de glisse s'est démocratisée partout, avec de nouveaux publics comme les filles, avec des équipements en accès libre, de plus en plus souvent construits en béton, autant pour des questions de pérennité que par la créativité que permet sa plasticité.

Dans le contexte de l'introduction du Skateboard et du BMX aux Jeux Olympiques depuis Tokyo en 2021, avec le succès aux JO de Paris et dans la perspective de ceux de Los Angeles 2028, la ville de Fontainebleau ainsi que la scène régionale, historique et toujours très active, ont pour

ambition de proposer un équipement durable aux prochaines générations. En effet, la ville a été sollicitée par un collectif de pratiquants car aucun équipement de ce type n'existait dans un rayon 40/50 km autour de Fontainebleau. Une consultation publique a été organisée en 2022. Les grandes tendances qui en sont ressorties sont :

- Public jeune, mature et sportif
- Un public féminin très présent
- Le skateboard est la discipline principale
- Demande d'un skate-park évolutif type Street et Bowl avec une zone séparée dédiée à l'apprentissage des sports de glisse
- Contribuer à l'image de la ville et à son rayonnement en organisant des compétitions et entraînements de niveau régional et national
- Positionner Fontainebleau comme un pôle de développement de Haut-niveau pour le skateboard, la trottinette et BMX

Dans cet objectif, une association s'est créée afin d'accompagner le développement de ce projet et la mise en œuvre d'un projet sportif ambitieux dès la livraison. Enfin, Fontainebleau étant un pôle scolaire important et de nombreux équipements scolaires et de loisirs étant en proximité de ce site (2 lycées publics, 1 lycée privé, 1 collège public, 1 collège privé, 8 écoles primaires et 1 centre de loisirs soit près de 6000 jeunes scolarisés en proximité), le lieu sera idéal pour y développer du sport scolaire.

Extrait du PV de synthèse :

7.2.3 : Secteur Gatinais Sud

La Chapelle-La-Reine

Des observations expriment une opposition à une OAP sur une superficie de 4 ha, alors qu'il y a 9% de logements vacants sur la commune, qu'il y aura suppression d'espaces boisés classés, et risques sur la ressource en eau.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'OAP de 4 ha mentionnée dans cette contribution semble a priori correspondre (elle n'est pas nommée) à l'extension de la zone d'activité existante. La vocation de cette future zone est bien indiquée, dans l'OAP comme dans le règlement. Ce secteur est en effet destiné à accueillir non pas des logements mais de nouvelles activités productives en lien avec la stratégie économique du territoire (voir axe 2. II du PADD), dans le prolongement de la zone d'activités existante. L'enjeu de protection des espèces animales (vipère aspic) et végétales présentes à proximité de ce secteur de projet sera rappelé dans l'OAP. Les études environnementales nécessaires devront être réalisées en conséquence avant l'aménagement de la zone. La séquence éviter/réduire/compenser sera mise en œuvre.

Concernant la thématique du logement, qui concerne donc les autres secteurs d'OAP de La Chapelle-la-Reine, il convient de préciser les éléments suivants. Le nombre de logements vacants de longue durée (supérieure à 2 ans) sur la commune de La Chapelle-la-Reine est de 48 sur les 1253 logements que compte la commune, soit 3,83 % du parc (données LOVAC 2024). La commune de La Chapelle-la-Reine est une des communes qui perd le plus d'habitants depuis 2010 (423 habitants en moins). Les OAP définies sur la commune doivent donc permettre de retrouver un niveau de population qui se rapproche de celui de 2010. La

zone AU située en bordure de la rue de Villonne est ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2017. Un permis d'aménager a déjà été accordé en 2024 pour la réalisation d'un lotissement compatible avec l'OAP sectorielle. Le PLUi ne fait que maintenir cette OAP afin d'avoir une cohérence entre l'opération réalisée et les règles de constructibilité.

La suppression d'EBC indiquée dans cette contribution ne concerne pas le secteur d'OAP de l'extension de la ZAE, qui n'en comporte pas. Cette remarque fait écho à la démarche de retrait des EBC sur les secteurs déjà couverts par le dispositif de la forêt de protection. Il convient de se rapporter aux éléments de réponse apportés au point 5.1 du présent document.

Les zones humides avérées (délimitées par la DRIEAT, le SEMEA et l'étude de la CAPF) seront protégées dans les zones naturelles et agricoles. La ressource en eau est jugée suffisante par rapport à l'urbanisation et la production de logements envisagée et imposée par les documents supra-communaux.

Extrait du PV de synthèse :

Le Vaudoué

OAP de la Chaussée

Il est regretté « *l'urbanisation de la dernière « réserve de nature » du village* » ; signalé un manque d'information des habitants sur le nombre de logements, les familles, les parties ouvertes au public, les équipements... ; rappelé les caractéristiques du terrain (humide, riche en biodiversité, respect faune flore végétation) ; évoqué la profondeur de la nappe phréatique, à évaluer pour éviter sa pollution, et les espèces à respecter avant de boucher la mare ; la crainte de nuisances sonores et visuelles, et le regret « *la physionomie du quartier va complètement changer* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population tout au long de son élaboration (voir bilan de la concertation qui était disponible dans le dossier d'enquête publique). Une réunion publique sur le PLUi s'est tenue le 23 mars 2024 sur la commune du Vaudoué pour présenter le projet de règlement graphique à l'échelle de la commune.

Il convient de rappeler que le secteur de l'OAP de la Chaussée est classé en zone Ub du PLU du Vaudoué en vigueur et qu'un permis d'aménager a été délivré légalement en 2024. L'OAP a été élaborée pour organiser de manière qualitative et cohérente l'aménagement de ce secteur afin de compléter les dispositions du règlement écrit. Dans le cas où l'opération autorisée ne serait pas mise en œuvre, l'OAP définie par le PLUi permettrait d'encadrer la modification d'un futur projet.

L'OAP donne des orientations qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les demandes d'autorisations d'urbanisme. La fourchette indiquée est de 17 à 22 logements, soit 5 logements d'écart. L'OAP indique des possibilités d'équipements publics mais le projet dépendra de l'opérateur. Un permis d'aménager de 15 lots à bâtir a été accordé en 2024 et laisse la possibilité d'implanter 6 constructions supplémentaires sur la partie Nord du secteur de l'OAP. A l'heure actuelle, il n'est pas possible de préciser les équipements publics réalisés dans le cadre de l'OAP.

Les données de la DRIEAT et du SEMEA indiquent que les terrains ne sont pas reconnus comme humides mais qu'il faudra vérifier qu'ils ne le sont pas (enveloppe d'alerte de zone humide de classe B de la DRIEAT).

L'ancienne zone 2AU a été classée presque intégralement en zone Nj permettant de protéger le cœur d'îlot vert représentant une surface de 2,6 ha.

Extrait du PV de synthèse :

Zone 2AU de de La Fontenelle ;

La partie Nord de l'OAP 1, prélevée sur la zone 2AU, devrait accueillir 6 logts ; il est demandé que l'intégralité de la zone 2AU soit transformée en zone naturelle jardins.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Afin d'aboutir à une opération cohérente et intégrée à l'environnement (desserte, largeur de voirie, terrains avec constructions aérées sur des espaces de jardins importants), une bande de 25m a été effectivement prise sur l'ancienne zone 2AU.

Extrait du PV de synthèse :

7.2.4 : Secteur Pays-de-Bière

Arbonne-la-Forêt

On note plusieurs contributions, toutes défavorables, au sujet des OAP dans cette commune, en particulier les OAP 1 (Secteur Saint-Éloi) et 3 (Secteur mare Coiffarde) ; un propriétaire dans ces 2 sites se déclare indigné et évoque l'urbanisation, le paysage dénaturé, la densité inadaptée, la perte de la qualité de vie, des espaces naturels et de l'identité locale ; un autre estime que ces projets ont été planifiés sans concertation, que ce sont « *toujours les mêmes familles concernées* » ; un courrier d'agent immobilier au sujet du secteur mare Coiffarde est transmis.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les terrains libres de construction d'une surface importante font l'objet d'OAP en complément du règlement afin d'en maîtriser l'urbanisation pour une insertion harmonieuse et intégrée des constructions dans le tissu villageois. Certaines de ces OAP sont déjà présentes dans le PLU en vigueur depuis 2018 (Saint-Eloi, L'Ouche, Mare Coiffarde).

La Communauté d'agglomération et la commune ne sont pas responsables des démarches des promoteurs immobiliers. Les documents du PLUi sont cependant publics. Chaque propriétaire est libre de vendre ou de construire sur son terrain dans le respect des dispositions règlementaires du PLUi.

Extrait du PV de synthèse :

Au sujet de l'OAP 3 (secteur mare Coiffarde) ; un propriétaire demande de réviser l'OAP à la baisse, avec moins de logements ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi doit trouver un équilibre entre la production de logements, l'accueil d'activités économiques, de services, de commerces, la création d'équipements publics, la préservation d'espaces agricoles et naturels... Le SDRIF-E impose au PLUi une densité minimum de 20 logements par hectare pour les nouveaux espaces d'habitat et d'augmenter la densité d'habitat de 15 % dans les espaces urbanisés.

Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles alimentaires, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée.

De plus, les dispositions du règlement écrit et les orientations de l'OAP viendront encadrer l'aménagement du secteur de façon à en garantir l'insertion architecturale et paysagère respectueuse de l'environnement. La hauteur des constructions est limitée à 8m et l'emprise au sol à 30 % maximum.

Extrait du PV de synthèse :

Le propriétaire de la réserve AE 184-185 sollicite le retrait de cette emprise du projet afin de pouvoir la vendre avec un statut de terrain à bâtir.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Il ne sera pas donné suite à cette demande. En effet, la présence de ce terrain de 1000 m² au sein de l'OAP permet d'utiliser efficacement le foncier libre disponible au sein de l'enveloppe urbanisée en permettant à l'opération d'ensemble d'être plus qualitative sur le périmètre de l'OAP (espaces communs, placette, stationnement).

Extrait du PV de synthèse :

OAP 4 (Route de Barbizon- rue de Macherin)

La mairie d'Arbonne-la-Forêt a fait savoir que suite aux retours des PPA et à la nécessité de respecter la densité fixée par le SDRIF (20 logts/ha) le conseil municipal a délibéré en mars pour l'abandon de l'OAP et le classement des parcelles en UBb1 (les 40 premiers mètres en partant de l'alignement) puis le reste des parcelles en Nj.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La demande de la mairie d'Arbonne-la-Forêt sera prise en compte : l'OAP sera supprimée pour ce secteur. La partie Nord côté Route de Barbizon sera classée en zone UBb1. Le reste du terrain sera classé en zone Nj.

Extrait du PV de synthèse :

Barbizon

OAP 1 (La Ferme du Couvent) : il est signalé que les locaux existants sont loués à un exploitant, fin de bail prévu mi-2026.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'OAP La Ferme du Couvent encadre la reconversion potentielle du site. Elle n'entrave pas l'exercice de l'activité agricole déjà en place.

Extrait du PV de synthèse :

Perthes

OAP 1 (Le cœur de village)

Deux observations indiquent que le site couvre plusieurs terrains, 3847m² au total, appartenant à une indivision ; que l'OAP ne concerne qu'une seule unité foncière, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation ; il est demandé la prise en compte d'un plan d'aménagement global et de division dans l'OAP.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les terrains en question ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement collectif. Dans ce cadre et afin de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, l'extension du réseau devra être effectué pour autoriser la future opération.

Les zones AU doivent être encadrées par des OAP comme l'indique le code de l'urbanisme, peu importe qu'il y ait une ou plusieurs unités foncières. L'aménagement de ce secteur mérite d'être guidé par une OAP afin d'en maîtriser son aménagement, sa desserte et sa densification.

Le plan de division n'a pas à être repris dans l'OAP mais celle-ci permettra la réalisation des 4 lots à bâtir tel que proposés par le pétitionnaire. Le stationnement public indiqué le long de la rue dans l'OAP sera retiré. Néanmoins, il sera indiqué dans l'OAP que le stationnement privé obligatoire des lots à bâtir devra être réalisé sous la forme de "places du midi" ou "places de jour", c'est à dire directement accessible depuis le chemin de la Guinguère.

Extrait du PV de synthèse :

OAP 2 (Les cœurs d'îlot)

Une proposition d'amendement est formulée par la société d'architectes Atelier 15, avec 32 logements (au lieu de 25) soit une densité de 13 logts/ha, ainsi qu'une étude de circulation et desserte améliorant l'accessibilité des terrains, avec circulation en double sens partiel. Une contribution déplore une « *densité trop faible, surtout en coeur d'îlot* », et propose 13 à 15 logts/ha ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le sens de circulation sera revu au sein de l'OAP sur les accès rue du Grand Moulin et Chemin des Mariniers. La voie interne de l'OAP sera donc en double sens.

La densité proposée par le pétitionnaire ne correspond pas aux attentes de la commune en termes de forme urbaine et de nombre de logements. La préservation du cadre de vie de la commune et la pression à court terme sur les infrastructures en seraient affectées. Pour respecter les densités imposées par le SDRIF-E, le périmètre des OAP sera réduit avec la création de cœur d'îlots protégés et d'espaces naturels sur les franges des OAP.

Extrait du PV de synthèse :

Une autre souligne que le secteur est une zone d'intérêt archéologique et que Perthes ne comptant aucun jardin public : « *pourquoi pas en faire un lieu de promenade arboré ?* » ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Cet espace constitue depuis le PLU en vigueur de Perthes une réserve foncière (zone 2AU) potentiellement mobilisable, située aux abords d'espaces constructibles en centre-bourg de Perthes. Son ouverture à l'urbanisation doit permettre d'accueillir de nouveaux logements en compatibilité avec les besoins du territoire et avec les orientations des documents supérieurs (SDRIF-E et SRHH). Les dispositions réglementaires sur le secteur seront cependant revues afin de préserver davantage d'espaces naturels. Le périmètre de l'OAP sera donc réduit en conséquence.

Extrait du PV de synthèse :

Il est également évoqué le trafic accru, la nécessité de conventions de cour privée sur le chemin, les nuisances sonores ;

Enfin, un propriétaire sollicite un accès depuis le cœur d'îlot 2.2 « *pour une construction possible si le projet se fait* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir tableau de réponse aux observations spécifiques.

Extrait du PV de synthèse :

Saint-Martin-en-Bière

L'association "Bien vivre à Saint-Martin-en-Bière" estime que l'OAP 1 (Secteur Macherin) détruira un corridor écologique continu établi par le PNRG, et induira une zone N encore plus réduite.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les associations confondent les coupures d'urbanisation repérées par le PNRGF. Le PNRGF évoque celle située sur la RD11 juste avant l'entrée dans le hameau de Forges. Cette zone Ubb sera classée en zone Ap ou N suite à l'avis du PNRGF.

La zone Nj située au sud de la zone 1AUb sera classée en zone N comme l'exprime le tableau de réponse aux avis des personnes publiques associées (p.59) pour clarifier le maintien et la protection de cet espace naturel en tant que continuité écologique. La zone N aura une largeur d'environ 50m.

Deux permis d'aménager ont été accordés en 2021 et en 2023 sur cette OAP existante au PLU de Saint-Martin-en-Bière et sont toujours valables. Le zonage proposé et l'OAP maintenue permettent de maintenir une cohérence entre les projets accordés et les dispositions règlementaires du PLUi. Cependant, la zone AU sera réduite au périmètre initial du PLU en vigueur : une partie sera donc supprimée de l'OAP et sera classé en zone N. Une zone Nj sera cependant délimité entre la zone AU et la zone N. Le détail des modifications est développé dans les sujets spécifiques à la commune.

Extrait du PV de synthèse :

Saint-Sauveur-sur-École

Cette commune compte 5 OAP, dont la plupart ont été contestées, en particulier l'OAP 4 (Mare Chauvet). Il est fait valoir que le PLUi comporte 4 OAP sur le seul hameau de Brinville, alors que déjà 25 logements sont programmés ; soit une augmentation démesurée (+ 60%), en contradiction avec les objectifs du PADD ; il est craint une urbanisation trop forte, trop de nouveaux habitants, des problèmes de circulation dans des voies étroites ; une contribution, exprimant son opposition du fait de rues du quartier étroites, peu ou pas de trottoirs, hausse du trafic, propose de prévoir pour l'OAP 2 (Saule) 2 à 3 logements au lieu de 5 à 6 ; pour l'OAP 3 (Pecqueuse) 2 logements au lieu de 4 ; et pour la 4 (Mare Chauvet) 4 maisons plutôt que les 25 ou 30 logts prévus, pour des demeures et parcelles plus grandes et la préservation du cadre de vie du village.

L'OAP 4 (Mare Chauvet) fait l'objet d'une forte opposition : il est souligné que le projet a déjà été rejeté, que les terrains devraient être inconstructibles, qu'ils n'ont pas vocation à être urbanisés ; que les accès sont difficiles, qu'il y aura des nuisances, des risques, une consommation excessive d'ENAF. Un participant s'inquiète d'accès routiers inadaptées, de nuisances sonores, et estime que d'autres zones seraient bien plus favorables (rue du Château vert, sente du clos aux lapins, rue du Chemin Vert, rue des dimes... toutes urbanisées d'un seul côté) ; un riverain ne souhaite pas d'urbanisation derrière chez lui, « *sur des terrains naturels destinés à le rester* », alors qu'il y a d'autres terrains à construire ailleurs dans la commune.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses générales apportées au thème 2 (urbanisation et densification)

Le PLUi doit trouver un équilibre complexe entre certaines injonctions contradictoires dont la production de logements, l'accueil d'activités économiques, de services, de commerces, la création d'équipements publics, la préservation d'espaces agricoles et naturels...

Les documents supra-communaux (SDRIF-E et SRHH notamment) imposent au territoire de la Communauté d'agglomération de permettre la production de plus de 4000 logements sur la période d'application prévisionnelle du PLUi (2026-2040). Ces objectifs doivent permettre de répondre à la crise du logement en France.

Les objectifs de production de logements ne peuvent être entièrement couverts par la densification des espaces urbanisés (dents creuses, divisions foncières, opération de renouvellement urbain et de changement de destination...). Comme l'exprime le rapport de présentation, sur la période 2026-2040, les possibilités de densification peuvent être estimées à 3828 logements, ce qui reste insuffisant au regard des objectifs du SDRIF-E et du SRHH : plus de 4000 logements sur 15 ans (environ 300 logements/an).

L'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine dépend en partie des disponibilités foncières du territoire et de la rétention foncière des propriétaires. Une OAP vise à encadrer l'aménagement d'un secteur qui viendrait à muter ou à être potentiellement urbanisé. La maîtrise foncière de la commune est un véritable atout pour décider de son urbanisation dans la bonne temporalité par rapport à l'évolution démographique. Il n'y a aujourd'hui aucune obligation d'urbaniser cette zone qui restera un terrain végétalisé jusqu'à son urbanisation ou non.

Il convient par ailleurs de rappeler que cette zone AU est classée en zone 2AU au PLU en vigueur. Son ouverture à l'urbanisation était donc prévue. La zone sera cependant réduite à 1ha et classée en zone 2AU afin de temporiser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Dans le cas d'une décroissance démographique communale sur 3 années consécutives, son ouverture à l'urbanisation sera réévaluée pour redynamiser la vie communale.

Les nouveaux espaces d'habitat doivent respecter une densité minimale de 20 logements/ha selon le SDRIF-E. La réalisation de logements sous la forme d'habitat intermédiaire permettra de varier la forme urbaine de ce quartier tout en respectant les règles de hauteur et d'implantation des constructions. Il s'agira bien sûr de veiller à l'intégration architecturale et paysagère de ce nouveau quartier. La notion d'habitat de type longère sera cependant ajoutée en plus de l'habitat intermédiaire pour bénéficier d'une mixité de forme d'habitat.

L'accès à ce terrain communal (Mare Chauvet) devra être pensé pour faciliter les entrées et sorties en toute sécurité comme l'exprime l'OAP. La desserte et l'accès seront étudiés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone afin que cela ne génère pas de désordres sur la circulation.

7.3-Questions de la CE :

Extrait du PV de synthèse :

Est-il prévu une vérification exhaustive de la compatibilité entre les OAP et le règlement (graphique et écrit) ?

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La cohérence et la compatibilité entre le règlement écrit et graphique et les OAP sera vérifiée et corrigée si besoin. Exemple : bande de constructibilité sur l'OAP n°3 de Bois-le-Roi. A noter que l'OAP peut apporter des orientations plus précises et plus contraignantes que le règlement écrit qu'elle vient compléter.

Extrait du PV de synthèse :

Certaines OAP en sont déjà au stade de la mise en œuvre ; il serait utile d'avoir, en fonction de l'avancement de la maîtrise foncière, des demandes d'autorisations et d'éventuelles difficultés repérées, des précisions sur le planning prévisionnel de réalisation des OAP (à court terme, à moyen terme et à plus long terme)

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Effectivement, certains secteurs d'OAP ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordés ces dernières années :

- Le Vaudoué, OAP n°1 de la Chaussée
- La Chapelle-la-Reine n°1, la zone AU
- Saint-Martin-en-Bière, OAP n°1 Macherin
- Vulaines-sur-Seine, OAP n°3 Rue de la République

Afin de disposer d'un document d'urbanisme cohérent par rapport aux autorisations d'urbanisme accordées, les OAP ont été maintenues par rapport aux PLU actuels.

La CAPF, en concertation avec les communes, est à l'écoute des observations et suggestions des habitants et des associations sur le planning d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera réalisé pour distinguer les zones AU déjà ouvertes à l'urbanisation (autorisations accordées), celles qui le seront avant 2030 (principalement celles ne générant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et où des projets/études sont en réflexion), et celles qui seront ouvertes à l'urbanisation après 2030. Certaines zones AU ne pourront donc être ouvertes à l'urbanisation qu'à partir de 2030 pour respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces du SDRIF 2013-2030.

Thème 8 - Le plan de zonage

8. 1- Approche générale

Extrait du PV de synthèse :

Le nombre de contributions relatives au plan de zonage est très important (plus de 300/1100) et représente plus de 27 % du total des contributions. Les contributions relèvent que :

Le dossier graphique est complexe, les plans souvent difficiles à lire, les légendes manquent de clarté ; (le règlement graphique n'est pas très clair et il est difficile de différencier la bande constructible de la bande de recul indique une habitante d'Avon). Parfois des questions sont posées pour vérifier des contraintes peu claires (espaces verts protégés aménageables), des possibilités réduites par rapport aux précédents PLU communaux.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Des précisions seront apportées sur ces différents cas particuliers dans les sujets spécifiques à chaque commune. Voir également réponses à la thématique 1.2 sur la lisibilité des figurés.

Extrait du PV de synthèse :

Il est remarqué un empilement de règles "parcs et jardins remarquables", EVP, pour le parc de Bel-Ebat à Avon dans le périmètre du SPR de Fontainebleau-Avon.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le Parc de Bel Ebat est uniquement couvert par la prescription graphique "Parc et jardin remarquable".

Extrait du PV de synthèse :

Les plans de zonage sont parfois peu cohérents avec la réalité du terrain (haies mal positionnées à Ury), des parcelles en jachère sont indiquées en espace boisé, des cheminements inexistant ou non indiqués (le document graphique de Bois-le-Roi ne fait pas figurer le sentier partant de l'avenue du 23 août vers la rue du Coulant et la forêt de La Rochette comme cheminement doux), certains terrains comme l'OAP1 rue des Sesçois à Bois-Le-Roi sont situés en zone humide, croisement de trames, essentiels pour la biodiversité, celle du Bois de la Source également, et pourtant classés constructibles ; d'autres terrains privés se trouvent assujettis à 4 classifications différentes (Arbonne). Une parcelle à Perthes classée en UF est pourtant intégrée dans l'OAP n°1.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces demandes seront observées au cas par cas et acceptées lorsqu'elles relèvent effectivement d'erreur matérielles. Les réponses sont apportées dans le tableau spécifique à chaque commune.

Contrairement aux contributions des associations locales, les études hydrologiques contradictoires réalisées sur site ont démontré l'absence de zone humide. Ladite parcelle est mitoyenne des voies SNCF et de la gare constituant un obstacle aux continuités écologiques et se retrouve à proximité de la continuité environnementale du parc de la mairie / bois les pourris.

Extrait du PV de synthèse :

De même pour le parti d'aménagement et le règlement de la ZAC des Yèbles de Changis à Avon : « Dans l'îlot Ouest, le long des voies ferrées, il est proposé un EVP strict sur une parcelle...propriété de la SNCF. Cette disposition contraignante semble, si ce n'est pas une simple erreur matérielle, être un effet d'annonce (...). La SNCF conteste cette disposition. Au minimum cela devrait être transformé en EVP aménageable ». (Cf. en 8.6 la demande de la SNCF).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Il est important de préserver un espace tampon paysager entre les voies ferrées et les futures constructions afin de participer au cadre de vie des futurs habitants. L'EVP strict permet une meilleure protection que l'EVP aménageable, il sera maintenu. Cependant, au regard du permis de construire accordé sur la ZAC des Yèbles, les dispositions écrites et graphiques du PLUi seront adaptées pour prendre en compte les caractéristiques du projet autorisé.

8.2. Demandes pour moins de contraintes

Extrait du PV de synthèse :

Demandes pour moins de contraintes de particuliers, d'agriculteurs, et d'exploitants touristiques à Héricy, Recloses, Chartrettes, Bois-le-Roi, Chailly, Achères, Ury, Arbonne, Le Vaudoué, Tousson, Fleury, Noisy/Ecole ; et pour plus de possibilités d'évolution de leurs parcelles ; par exemple des classements Ap sont demandés en A par les maraîchers ou exploitants agricoles pour assurer le développement de leurs exploitations ; ou bien le passage de N à U, pour retrouver la constructibilité antérieure des parcelles ; nombreuses sont les demandes de plus de constructibilité pour des projets personnels ou division pour vente de parcelles constructibles ; ou de reclassement de N en NL pour régulariser un site de loisir à Noisy-sur-Ecole.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces demandes d'assouplissement du règlement et de reclassement de zonages seront étudiées au cas par cas, sans toutefois qu'il ne soit porté atteinte aux grandes orientations définies dans le PADD, aux OAP et à la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces. Les réponses sont apportées dans les sujets spécifiques à chaque commune.

Extrait du PV de synthèse :

Les secteurs EVP et zone NJ sont souvent contestés, aussi des fonds de jardins reclassés en EBC : les demandes sont étayées par la situation de voisins, estimée plus favorable, d'où un sentiment d'injustice et de rétrogradation. L'extension d'une station-service en zone A (à Bourron-Marlotte), des demandes d'extension de zone UX sur Chailly, les associations sportives (tennis clubs) du Vaudoué et de Fontainebleau demandent également plus de possibilités pour faire évoluer leurs installations existantes (en déclassant des EBC) : *« Les installations techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des équipements du Stade Philippe Mahut à Fontainebleau sont aujourd'hui sur-occupées, vétustes et peu adaptées. Il serait judicieux d'adapter le règlement écrit et graphique portant sur la zone Ne1 (notamment la suspension de la bande d'inconstructibilité ».*

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Des réponses particulières et justifications sur le choix des outils utilisés seront apportées localement. Les réponses sont apportées dans les sujets spécifiques à chaque commune. Il s'agit de trouver un équilibre entre protection du cadre de vie et de l'environnement et les objectifs de densification. Plusieurs demandes de davantage de constructibilité ont également été exprimées.

8.3. Demandes pour retour au zonage du PLU actuel, jugé plus adapté au regard des projets et des situations sur leurs logements ;

Extrait du PV de synthèse :

A Bourron-Marlotte un propriétaire conteste le classement EBC de la parcelle 864, 53 rue Murger, qui n'aurait pas de sens au vu du reste de la rue ; demande son maintien en zone UA.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ce secteur est protégé par un Espace Boisé Classé qui permet (même s'il n'est pas entretenu mais sa gestion ne relève pas du PLUi) de maintenir une vocation paysagère boisée en cœur d'îlot en dehors des bandes constructibles. De plus, il est protégé par le Site Patrimonial Remarquable en tant que "parcs et jardins d'intérêt".

Cependant, au regard de l'absence d'espaces boisés le long de la rue Murger, l'EBC sera retiré sur cette partie (Est du terrain).

Extrait du PV de synthèse :

A Cély, la zone de constructibilité se trouve amputée sur certaines parcelles, et le retour à l'ancien tracé est demandé.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La bande de constructibilité sera supprimée le long du chemin rural de la Fontaine St Marc car ce chemin n'est pas carrossable.

Extrait du PV de synthèse :

A Héricy, des règles d'implantation et de hauteur qui s'opposent à l'objectif de densification du secteur gare (incohérence entre les objectifs du SDRIF et les modifications de zonage de la zone urbaine du secteur de la gare d'Héricy). Les nouvelles règles ne permettent de construire que de petites entités en R+ combles. Demande le retour aux règles en vigueur avant 2019.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les règles de hauteur ont été définies selon les hauteurs des constructions existantes afin de prévoir une insertion harmonieuse des constructions. Les secteurs d'extension pavillonnaires sont majoritairement composés de maisons en R + combles tandis que le centre-ville ancien est composé de constructions jusqu'en R + 1 + combles. Les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbanisée ont été analysées pour pouvoir répondre aux objectifs du SDRIF-E.

Extrait du PV de synthèse :

A Fontainebleau, sujet de la « cité jardin » de la Plaine de la Chambre : dans le PLU actuel, ces pavillons sont dans une zone de petits collectifs R+ 1, emprise au sol 30%, hauteur maxi 14 m et 9 m. Dans le projet : nouveau secteur UC, emprise au sol 50%, hauteur 15 m et 12 m. Cette évolution est contestée au motif : densification d'une zone dans le périmètre protégé de l'ancien hôpital classé MH. La mairie justifie sa position en qualifiant ces pavillons de passoires thermiques et de logements insalubres, voire « indécents ». La réalité est toute différente selon les habitants et l'association de protection : jardins privés, cadre très agréable, les DPE classant ces logements en passoires thermiques étaient contrefaits. Il est demandé que ce secteur conserve sa classification pavillonnaire dans le plan de zonage du PLUi (revenir à UB plutôt que UC).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse au thème 3.2 (Autres points relatifs à l'habitat et au logement)

8.4. Renforcement des protections

Extrait du PV de synthèse :

A l'inverse du 8.2 : les associations, ou parfois les voisins, demandent de renforcer les protections pour les zones humides, TVB et corridors écologiques, reclasser les EBC supprimés, remettre des terrains U en N, classer des grands jardins privés, « sanctuariser les espaces ». Protéger la forêt de protection est un leitmotiv : « *La forêt de Fontainebleau est menacée par le grignotage incessant qu'elle subit : un petit parking par-ci, des équipements communaux par-là, toujours justifiés par l'intérêt collectif, mais toujours aux dépens de la Forêt. Le Plui ne doit pas entériner les atteintes aux limites actuelles de la Forêt de protection* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse apportée sur le thème 2 de la densification, sur le classement en EBC de la forêt de protection et dans le tableau des sujets spécifiques à chaque commune.

Il s'agit de trouver un équilibre entre protection du cadre de vie et de l'environnement et les objectifs de densification.

Extrait du PV de synthèse :

A Bois-le-Roi, demande de supprimer la bande de constructibilité le long de l'impasse des cerfs, sur les parcelles 4089, 4087, 4090, 4088, 4086, d'étendre la zone N à ces parcelles : « *Faire mieux en classant en Nj certaines zones UBb et UD se trouvant hors de la bande de constructibilité, pour la protection des espaces naturels* ». Afin de bien protéger ces zones dans la durée, le bois de la Source, le parc de la mairie, le parc des Chardonnerets, le parc du château de Brolles doivent être classés complètement en zone "Nr". « *Les bois qui bordent le centre de loisirs et le collège sont, dans le PLUi, destiné à la construction d'équipements collectifs (zone UE). Or ces bois sont sur une continuité écologique. Il est donc souhaité qu'ils soient intégrés en Nr dans le PLUi et plus spécifiquement en EBC* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les réponses apportées sont visibles dans le tableau des sujets spécifiques de la commune.

Tous ces espaces sont protégés par d'autres types de protection :

- le Bois des Pourris a déjà été classé en Nr.
- le parc de la Mairie est à la fois protégé par un "parc et jardin remarquable" et un EBC,
- Le parc des Chardonnerets et du Château de Brolles sont classés en grande partie en "parc et jardin remarquable"
- Le Bois situé rue des Sésçois sera classé en N avec STECAL avec un maintien des EBC

Extrait du PV de synthèse :

La Zone Natura 2000 est indiquée incomplète en bordure de forêt de Barbizon.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La zone Natura 2000 ne constitue pas un classement au titre du PLUi mais celui-ci protège par des zones naturelles les zones Natura 2000. Seules quelques exceptions subsistent sur des terrains bâtis actuellement mais majoritairement protégés par d'autres prescriptions réglementaires (bande de protection de la lisière boisée par exemple).

La bande de protection de 50 m des lisières boisées continue de s'appliquer dans les espaces non urbanisés le long du massif forestier. Elle est représentée au règlement graphique par des hachures vertes.

Extrait du PV de synthèse :

A Héricy, le classement en zone UB de la parcelle G1564 est inadapté au regard de son caractère boisé et intégré au bois du brouillard.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le terrain est classé en zone UB au PLU d'Héricy actuellement en vigueur. Il est desservi par la ruelle des Bois et ne génère pas de consommation d'espaces naturels selon le Mode d'Occupation des Sols. Son urbanisation n'affecte pas la pérennité du bois au regard de la faible surface du terrain classée en UBb (214 m²). Le classement Ubb sera donc maintenu. Il s'avère que la bande constructible n'a pas été matérialisée sur ce terrain, il s'agit d'une erreur qui sera corrigée.

Extrait du PV de synthèse :

A Samois le site de Bellefontaine nécessite une protection.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir tableau des réponses spécifiques.

Extrait du PV de synthèse :

A Recloses une parcelle en EBC est redevenue constructible (pétition concernant la reconnaissance de l'espace boisé classé sur l'ensemble de la parcelle nouvellement acquise entre les parcelles AH509, AH247 (chemin de Paris), où un PC a été délivré), et le chemin desservant habitations aux parcelles AH 525, 441, 442, 7, 8, 26, qui faisait partie d'un bois classé jusque-là.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Il s'agit de rendre constructible la partie avant du terrain (780 m²) constituant aujourd'hui une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, donnant sur une voie ouverte à la circulation publique et desservie par les réseaux.

La majorité de l'espace boisé situé à l'arrière est classé en Espace Boisé Classé (EBC) sur environ 5 800 m² en cœur d'îlot. Une zone Nj couvre également les jardins environnants. L'espace boisé n'était ni protégé par un EBC au POS désormais caduc ni au Règlement National d'Urbanisme depuis le 1er janvier 2021.

La protection de l'environnement passe également par la sobriété foncière et l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine plutôt qu'en extension. Dans ce contexte et au regard du besoin en logements à l'échelle locale et nationale, le classement de ce terrain en zone UBb est cohérent et sera maintenu.

Par ailleurs, les règles d'implantation dans la zone Ubb permettent de trouver un équilibre entre préservation du cadre de vie et possibilité de production de nouveaux logements dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, les constructions sur une seule limite séparative maximum sont autorisées. La hauteur est limitée à 8m permettant une construction en RDC + combles. Ces règles permettent de préserver la forme urbaine déjà existante sur la zone Ubb.

8.5. Les emplacements réservés :

Extrait du PV de synthèse :

Certains sont très contestés ; L'ER 103 et le projet de nouveau parking proche du cimetière à Noisy / École (180 places supplémentaires) a fait l'objet de nombreuses oppositions. « *Pourquoi fermer un parking (Croix St Jérôme) qui existe déjà depuis plusieurs décennies* » et *qui manque d'entretien ? seuls les riverains directs y sont favorables car le parking engendre des nuisances de circulation pour eux.* »

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse au thème 4.3 (Le stationnement)

Extrait du PV de synthèse :

D'autres ER sont mal compris (à Samois) ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'emplacement réservé en question est le n°131, il concerne les parcelles AO377 et AO 379. Ces parcelles sont situées en zone US non constructibles pour une nouvelle habitation. De plus, elles sont situées en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) et sont inconstructibles sauf rares exceptions. Il s'agit pour la commune de valoriser ce terrain d'un point de vue paysager et environnemental pour en faire un verger partagé.

Extrait du PV de synthèse :

Des demandes de suppression de l'ER 16 à Avon, rue Antoine Clericy ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'emplacement réservé n°16 sera supprimé car il n'est plus d'actualité.

Extrait du PV de synthèse :

A Chailly-en-Bière, des particuliers ont découvert que leur terrain AH 180 allait être classé en ER 51, sans communication préalable.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'emplacement réservé n°51 pour extension du cimetière figurait déjà au PLU de Chailly-en-Bière en vigueur depuis décembre 2015.

Extrait du PV de synthèse :

L'ER 102, disposé sur l'une des parcelles d'un exploitant agricole à Noisy-sur-École, est prévu pour accueillir un ouvrage pour collecter les eaux pluviales du domaine public. Or ledit ouvrage peut se faire sur le domaine public et notamment sur le chemin de long réages selon le propriétaire.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les eaux de ruissellement de la Vallée Jean Guyot de plus en plus conséquentes nécessitent un ouvrage en partie basse qui ne peut être entièrement réalisé sur le domaine public. L'emplacement réservé par son positionnement et son importance doivent être effectivement modifiés. Les eaux seront recueillies dans une noue, objet de l'emplacement réservé, positionnée le long du Chemin des longs des réages sur une longueur de 100m pour 5m de large soit 500 m2 seulement au lieu de 3042 m2.

Extrait du PV de synthèse :

Inversement plusieurs demandes de nouveaux ER, par les mairies (dont certaines sur des parcelles privées) ; comme la mairie de Barbizon qui demande un ER sur la parcelle AP415, appartenant à un propriétaire privé, pour garantir la faisabilité de l'OAP La grosse Haie, la création d'espaces verts et une liaison douce pour l'hôtel. Aussi, la mairie de Chartrettes demande un ER sur la parcelle A156, lieu-dit Buisson de Massoury, afin de créer une jonction entre 2 chemins ruraux à proximité avec la ZNIEFF.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces deux demandes devront être analysées de manière plus approfondie avant qu'il leur soit donné une suite favorable.

8.6. Autres sujets à propos des plans de zonage

Extrait du PV de synthèse :

Les bandes constructibles qui ne concernent que certaines communes : elles sont de profondeur variable, parfois au sein d'une même commune sur le plan graphique. A Héricy, il est noté également une anomalie dans la bande de constructibilité qui n'est pas stable en zone UB.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La profondeur de la bande constructible dépend des voies d'accès ouvertes au public. Dans le cas des parcelles AE 222 et G 1401 sur Héricy, objet de cette contribution, un chemin sépare ces terrains et génère par erreur une bande constructible depuis celui-ci. Celle-ci sera supprimée car le chemin n'est pas carrossable.

Extrait du PV de synthèse :

« Les bandes de constructibilité dont la largeur n'est précisée nulle part, ce qui est source d'incertitude et ne peut que générer de futurs contentieux » (R350). La représentation graphique sur le plan de zonage n'étant pas extrêmement précise, il conviendrait d'indiquer expressément quelle est la largeur (en mètre linéaire) de cette bande pour chaque secteur concerné et l'ajouter sur le règlement graphique.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Un travail sur la lisibilité du plan de zonage sera réalisé pour le document soumis à approbation, au travers, notamment, de l'indication de la profondeur de la bande constructible sur les règlements graphiques à l'échelle de chaque commune concernée.

Extrait du PV de synthèse :

Ces bandes constructibles sont réclamées pour des parcelles dotées de portails accessibles depuis la voie publique pour des terrains classés en NJ à Achères la Forêt.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Il sera donné une suite favorable à la demande pour la délimitation d'une zone UBb de 40m de profondeur depuis l'Impasse de l'Amiral. Voir plan dans le tableau de réponse aux observations spécifiques.

Extrait du PV de synthèse :

Le principe des "bulles de constructibilité" (Noisy-sur-École, Le Vaudoué). Posées de manière ponctuelle autour des maisons existantes ou sur certains terrains, sans critères

transparents, elles créent une rupture dans la continuité du tissu urbain, génèrent une inégalité de traitement entre propriétaires, et entraînent des ambiguïtés quant aux droits à construire. Il est demandé en lieu et place de ce système fragmenté l'instauration d'une zone de constructibilité continue, fondée sur des règles claires, homogènes, non spécifiques à chaque cas individuel, et cohérentes avec l'urbanisation réelle du secteur.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La constructibilité des "bulles" au sein de la zone UD est déterminée par l'ensemble des règles d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques, de hauteur de la zone UD...

Les "bulles" de constructibilité des terrains non bâtis en secteur UD ont été établis sur la base de 2 critères :

- surface du terrain d'au moins 2500 m²,
- façade sur voie de desserte d'au moins 45 m ou largeur du terrain d'au moins 45m.

S'ajoutent à ces règles la délimitation des espaces verts protégés aménageables qui ne permettent pas de nouvelles constructions principales sur leur périmètre.

Ces règles ont pour vocation de préserver cet espace boisé habité qui fait l'identité du secteur en permettant une densification limitée sur des terrains déjà concernés par une possibilité de construire une construction principale dans le PLU en vigueur (une vingtaine de terrains). Ainsi, peu importe la surface de la bulle, l'emprise au sol totale des constructions (annexes comprises) devra être inférieure à 10 %.

Extrait du PV de synthèse :

Les STECAL, notamment ceux de la base de loisirs de Bois-le-Roi, (zone N située en lisière de forêt, avec 2 STECAL créées, portant atteinte aux intérêts écologiques, permettent de construire, en zone protégée, 2 "équipement sportifs" de 500 m² d'emprise au sol et 12 m de hauteur). Impacts négatifs des possibilités créées pour l'île de loisirs : un fort accroissement des activités serait ainsi rendu possible, alors qu'elle crée des nuisances pour les habitants. Construire en bordure de forêt serait un non-sens.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les ajustements des STECAL seront les suivants :

- Suppression du STECAL délimité sur le Golf car situé dans la bande de protection de la lisière boisée
- Maintien du STECAL sur l'aire de baignade après ajustement de la bande de protection de la lisière boisée délimitée de manière erronée depuis un site non forestier

8.7. Demandes de modifications de zonage par les communes et institutionnels :

Extrait du PV de synthèse :

Courrier C371 : Maire de Cély-en-Bière : erreur matérielle graphique à corriger sur la cartographie de cette commune ; la bande de constructibilité rue du Bois Beaudoin a été prolongée chemin rural de la Fontaine St Marc alors que ce chemin n'est pas ouvert à la circulation automobile et ne comporte pas de réseaux publics.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La bande de constructibilité sera supprimée le long du chemin rural de la Fontaine St Marc car ce chemin n'est pas carrossable.

Extrait du PV de synthèse :

@437 Mairie Arbonne-la-Forêt, suppression OAP route de Barbizon - commune : « Dans la continuité des travaux de la commune et notamment suite aux retours des PPA concernant l'OAP de la route de Barbizon et la nécessité d'y respecter la densité de logement fixée par le SDRIF (20 logt/hectare). Le conseil municipal a délibéré le 04 mars 2025 pour l'abandon du projet d'OAP et sollicite le classement des parcelles concernées en UBb1. »

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'OAP sera supprimée pour ce secteur. La partie la plus proche de la voie sera classée en zone UBb1 et reste du terrain sera classé en zone Nj.

Extrait du PV de synthèse :

@ 726 Mairie d'Achères-la-Forêt : La commune souhaite modifier 2 zones Ne, Chemin du Colombier : la zone est réduite afin de permettre une extension de la zone UBb dans le prolongement nord des constructions déjà existantes. La zone Ne serait dorénavant de 1400m² environ, celle UBb environ 1200m². Impasse du Cimetière : la zone est agrandie afin d'envisager un lieu naturel pour la fête du village (2ème option) actuellement sur les platiers de Meun, la zone Ne serait dorénavant de 2900m² environ ; une zone Nj (environ 100m²) serait créée derrière le potentiel constructible pour une équité de traitement.

Extrait du PV de synthèse :

@ 730 Mairie d'Achères-la-Forêt : Création d'une zone Ne sur la commune d'Achères La commune souhaite ajouter une zone Ne pour envisager (1ère option) de déplacer la fête du village qui se déroule pour l'instant sur les platiers de Meun (qui risque d'être interdite dans les années à venir). « Nous agrandirions la place de la Mairie pour ce faire. La zone serait de 4800m² environ en laissant un passage de 4m de large pour le passage d'un tracteur afin d'exploiter le fond de la parcelle ».

Extrait du PV de synthèse :

@ 733 Mairie d'Achères-la-Forêt : modification d'une zone UBb chemin de la Mare aux Ormes Achères-la-Forêt. La commune souhaite allonger une partie de la zone UBb chemin de la Mare aux Ormes afin d'être cohérent avec l'ensemble du chemin. La bande de constructibilité serait la même que l'autre côté du chemin et l'arrière des parcelles resteraient en zone Nj.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les ajustements seront effectués dans le sens de la demandes formulées par la mairie d'Achères-la-Forêt sous réserve du respect de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF. La consommation d'espace agricole potentiellement générée devra être calculée.

Extrait du PV de synthèse :

@ 774 Mairie de Bois-le-Roi : La commune de Bois-le-Roi souhaite l'implantation d'un secteur de mixité sociale sur la propriété sise 21 avenue du Maréchal Joffre (parcelles B 1989, 4689 et 4690) identifiée comme vacante.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Il ne sera pas donné suite à cette observation. La règle générale à la commune sur les secteurs de mixité sociale reste cependant applicable.

Extrait du PV de synthèse :

@ 764 Contribution SNCF Immobilier : En complément des remarques formulées en tant que PPA, SNCF Immobilier informe de deux nouveaux éléments nécessitant une évolution du PLU à Avon, rue du viaduc, « *Nous demandons la création d'un sous-secteur conforme au permis de construire sur l'îlot ouest de la ZAC Yèbles de Changis (surfaces commerciales et hauteurs). Nous demandons la révision des limites de l'espace vert protégé et la suppression de l'emplacement réservé n°15. rue des déportés, les terrains doivent être classé en zone UX* ».

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces réponses sont traitées dans le tableau des sujets spécifiques de la commune.

Extrait du PV de synthèse :

@ 969 Office National des forêts, DTSN : demande de modification concernant les parcelles appartenant à l'Office National des Forêts : 3 sites existants à rationaliser, dont le site de la Faisanderie classé en NL1, principalement à destination touristique et de loisir ; le classement en NL1 ne semble donc pas justifié au regard de la destination réelle des bâtiments ; de plus, ces parcelles sont soumises à des restrictions de constructibilité très strictes qui ne sont pas en phase avec la vocation d'activité du site et qui limitent les possibilités de développement et d'aménagement par l'ONF (la sous-destination bureau est interdite par exemple ainsi que l'exploitation forestière), De plus un EBC devrait être supprimé car l'espace sert pour le stockage....

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Ces réponses sont traitées dans le tableau des sujets spécifiques de la commune.

Thème 9- Le règlement écrit

Extrait du PV de synthèse :

Le règlement écrit a fait l'objet d'environ 10 % des contributions de l'enquête publique. Celles-ci sont axées sur des points généraux, des quartiers précis ou encore des demandes particulières de modification de règles pour certaines parcelles concernées.

9.1. Remarques d'ordre général

Extrait du PV de synthèse :

L'hétérogénéité du périmètre de la CAPF est évoqué fréquemment, avec la difficulté de la prise en compte des caractéristiques propres à chaque commune ; ce qui entraîne de nombreuses exceptions pour l'une ou l'autre dans le règlement commun. La lisibilité des différents articles en est contrariée avec un effet de patchwork. Les dispositions communes peuvent trouver une difficulté à s'adapter dans le contexte local, aussi il est demandé ne pas fixer de règles qui n'ont pas de sens quant aux évidences sur le terrain,

Réponse de la Communauté d'agglomération :

C'est le principe du PLUi que d'être un document d'urbanisme unique et commun pour une intercommunalité. Il permet de définir des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme à l'échelle d'un territoire proche du bassin de vie plutôt que de s'arrêter aux

limites communales. Il permet de prendre en compte des réalités et politiques publiques locales : développement économique, continuités écologiques, mobilités, réseaux d'eau et d'assainissement, besoins en logements, protection du patrimoine et du paysage...

Le PLUi a permis de créer un socle commun en harmonisant les dispositions réglementaires sur certains secteurs similaires mais aussi de prendre en compte la diversité des spécificités des secteurs du territoire (forme urbaine, mixité fonctionnelle ou non, ...). Des dispositions communes et particulières sont ainsi rédigées afin de rendre la lecture et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme plus lisibles.

Extrait du PV de synthèse :

Le règlement écrit apparaît imprécis quant aux règles d'implantation. A Noisy/École : les questions portent sur les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, à la prise en compte d'annexes existantes, au mitage possible même en secteur boisé ; crainte de la multiplication d'annexes de 30 m² pouvant devenir des habitations principales.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses au point 8.6 et tableau de réponse aux observations particulières.

Extrait du PV de synthèse :

Cependant à Héricy, une agence immobilière s'interroge sur les droits à construire en fond de parcelles. Ce qui est possible à Vulaines et Samoreau à côté mais pas à Héricy.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les communes de Vulaines et Samoreau bien que voisines d'Héricy disposent majoritairement d'un tissu urbain plus dense avec des profondeurs de terrains plus faibles. La bande constructible n'aurait que peu d'intérêt pour préserver les fonds de jardin. Si le PLUi est un document commun et unique pour le territoire, il prend en compte dans ses dispositions réglementaires les particularités des secteurs du territoire et des communes.

La bande constructible n'empêche pas totalement la densification du tissu urbain qui peut s'effectuer de plusieurs manières le long des voies : dents creuses, divisions foncières, renouvellement urbain sur des friches... Chaque commune dispose de potentialités foncières différentes, celles-ci permettent d'atteindre globalement les objectifs de densification imposés par le SDRIF-E.

Extrait du PV de synthèse :

Sur la commune d'Achères-la-Forêt, le projet de mise en place d'une bande constructible de 40 mètres au-delà de laquelle aucune construction ne sera possible pourrait être revu dans la mesure où dans ce secteur les parcelles sont très longues.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les bandes constructibles délimitées au sein des zones urbaines ont plusieurs objectifs :

- Protéger les fonds de jardins favorables aux espaces paysagers participant au cadre de vie, à la préservation de la biodiversité, au rafraichissement des villes et villages, à l'infiltration des eaux pluviales.
- Eviter la réalisation de lots arrière peu qualitatifs pour l'espace urbain (foncier gaspillé pour les accès, multiplication des portails avec accès sur rue, artificialisation des espaces donnant sur la rue...),

La profondeur de 40m de la bande constructible délimitée sur la commune d'Achères-la-Forêt permet de prendre en compte l'implantation générale des constructions sur la commune en

permettant la réalisation de constructions principales sur la partie avant donnant sur la voie publique. La bande constructible est délimitée sur le Chemin des Maraichers et de la Route de Barnolets. Les constructions déjà présentes en dehors de la bande constituent principalement des annexes à la construction principale. S'il existe exceptionnellement des constructions principales au delà de cette bande, le PLUi n'en permettra pas de nouvelles.

Extrait du PV de synthèse :

Les règles de hauteurs suscitent également des interrogations : "*De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes*" soulève énormément d'interprétations juridiques (où s'arrête le voisinage ?) Si les règles de hauteur des constructions ne sont pas nécessairement quantitatives, elles doivent néanmoins être intelligibles.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Cette phrase sera supprimée sur la zone US (voir réponse déjà apportée) et précisée lorsqu'elle apparaît dans le règlement écrit.

Extrait du PV de synthèse :

Il est relevé l'hétérogénéité injustifiée des règles applicables aux clôtures sur rues : les murs en pierre seraient partout autorisés, sauf à Bois le Roi et Perthes ; justifier, harmoniser s'impose ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La définition des règles sur les clôtures sur rue dépend :

- de l'historique des types de clôture autorisés dans les documents d'urbanisme municipaux anciens et actuels. Il s'agit de rester dans ce cas là d'une continuité des règles en place.
- de choix politiques communaux. La multiplication des murs maçonnés sur certaines rues a été jugée peu souhaitable pour la qualité du paysage urbain et l'appréciation des espaces paysagers présents dans la bande de recul entre l'espace public et les constructions principales.

Extrait du PV de synthèse :

Un habitant de Saint-Sauveur-sur-École fait remarquer que les caractéristiques des clôtures pour laisser passer la petite faune laissent aussi passer les chiens.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les passages pour la petite faune sont recommandés sur toutes les zones mais imposées dans les zones naturelles comme l'exige l'article L. 372-1 du code de l'environnement.

Extrait du PV de synthèse :

Le règlement paraît peu protecteur de la biodiversité. Il est demandé d'identifier et de sanctuariser les corridors écologiques, en appliquant la règle de protection aux espaces Natura 2000, où la zone de protection de la forêt est discontinue, de protéger les lisières boisées, de rétablir le statut "Espaces Bois Classés" pour ceux l'ayant perdu (déclassement de 95 Ha du statut de forêt de protection vers la zone N), de réintégrer les 19 espaces naturels répertoriés par l'association TPAMPB en EBC.

A Bois-le-Roi il apparaît que le règlement du PLUi accentue plutôt les fragmentations des continuités écologiques. Par exemple, les bandes de constructibilité ne sont jamais interrompues pour permettre le passage des animaux, malgré les possibilités existantes. Certains terrains essentiels pour la biodiversité, comme l'OAP rue des Sesçois, qui est une

zone humide et un croisement de trames, sont classés constructibles. Il faut rétablir la double protection “EBC” + “Protection forestière” d'une centaine d'hectares.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse à la thématique 5.4.

Les protections inscrites dans le règlement graphique pour la commune de Bois-le-Roi vont bien au-delà des propositions de l'association TPAMPB. L'association TPAMPB qui a été associée à de nombreuses réunions participatives organisées par la commune n'a jamais identifié au niveau parcellaire les demandes de protections et d'inscription en EBC.

L'essentiel des espaces naturels identifiés par l'association sont déjà inscrits dans les protections du PLUi et les demandes d'inscriptions en EBC sur les continuités portent sur des espaces d'ores et déjà construits sur lesquels cette modification demandée n'est pas réalisable.

Extrait du PV de synthèse :

Absence de protection des sources : Le règlement écrit du PLUi et le document graphique pour la ville d'Avon ne font nullement état de la mise en place d'une protection des 35 sources recensées sur le territoire d'Avon. Les zones humides, constituées de jardins parcourus de multiples sources, sont classées en espaces verts protégés aménageables sur le document intitulé Règlement graphique Avon. Un périmètre de protection des sources répertoriées par la Ville d'Avon devrait être mis en place (proposition d'une inconstructibilité sur 50m).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les sources seront protégées de manière générale sur l'ensemble du PLUi. Il sera interdit d'y construire dans un rayon de 10m.

Extrait du PV de synthèse :

A Bois-le-Roi, il manque une étude sur les réseaux hydrologiques de la commune, permettant d'identifier dans les règlements écrit et graphique les zones à risques et inconstructibles ; Il est demandé de cartographier les zones humides et celles à risque hydrogéologique (présence de nombreuses nappes phréatiques et de circulations d'eau souterraines à faible profondeur) elles doivent être analysés, inventoriés et mentionnés dans le règlement graphique, et précisés dans l'annexe “5i OAP-thématique-bioclimatique-et-risques”.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'appellation “zones humides” est définie par le code de l'environnement comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Article L.211-1). Cette définition constitue la définition officielle en droit français.

Les deux critères à retenir pour l'identification des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols et/ou à la présence éventuelle de plantes hygrophiles (R211-108 du Code de l'environnement). Si sur une zone, l'un de ces critères est rempli, elle est considérée comme humide.

Ainsi, les données à ce jour montrent que les zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe A de la DRIEAT) sont uniquement présentes en bord de Seine et principalement sur le

secteur de l'île de loisirs. La plupart des zones humides probables sont elles situées sur des terrains déjà artificialisés dans la zone urbaine.

Extrait du PV de synthèse :

Parallèlement et de façon contradictoire, la société APRR demande de veiller à la cohérence des règles imposées au domaine public autoroutier, de clarifier la condition de non-aggravation en cas de travaux sur les ouvrages et constructions non conformes, les prescriptions dans les bandes de protection des lisières boisées et aux abords des cours d'eau. Enfin, dans l'OAP mobilité active, la demande est d'écarter la priorité accordée aux déplacements piétons, et dans l'OAP biodiversité de modérer les orientations visant à préserver les réservoirs et corridors.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Certaines dispositions règlementaires du projet de PLUi seront adaptées aux contraintes autoroutières (notamment les clôtures).

Les conditions de non-aggravation des travaux sur constructions existante s'appliquent à toutes les constructions.

Les règles de bande de protection des lisières boisées sont définies par le SDRIF-E. Le PLUi ne fait que les reprendre. La CAPF n'a pas la main sur ces prescriptions.

Une réflexion sur les exceptions pour les travaux autoroutiers situés dans la bande de protection des cours d'eau sera réalisée.

L'OAP mobilités actives n'a pas vocation à traiter le domaine autoroutier. Ses dispositions ne s'y appliquent pas.

L'OAP continuités écologique, biodiversité et paysage a toute sa place pour la prise en compte de ces continuités dans les futurs aménagements autoroutiers.

Extrait du PV de synthèse :

Les obligations de stationnement semblent excessives ; les dimensions également ; le règlement écrit impose 2 places de stationnement par logement, sauf zone UAf et logement social (l'obligation de 2 places de stationnement /logement s'applique en secteur UAv sur la commune de Samois) : il est suggéré de supprimer cette obligation.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Dans les bourgs anciens des villages (zones UAv), les terrains ne permettent pas toujours de stationner 1 voire 2 véhicules personnels. Ainsi, les rues sont très souvent encombrées par les voitures qui y stationnent. Cela pose un problème de circulation notamment pour les bus ou engins agricoles, de qualité de l'espace public et de contraintes pour les mobilités douces. Ainsi, le choix a globalement été fait de la part des élus de ne pas aggraver cette situation. Néanmoins, cela peut empêcher la réhabilitation onéreuse du bâti ancien vieillissant. En effet, l'équilibre économique est souvent atteint avec la création de plusieurs petits logements. Leur création permet par ailleurs de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et la création de petits logements pour les jeunes travailleurs, les jeunes ménages ou les personnes seules. Certaines communes se sont repositionnées sur cette règle pour l'intégrer : Ury et Recloses par exemple. La réflexion sera également poursuivie pour assouplir la règle pour des opérations de réhabilitation de bâtiments qui comporteraient la réalisation d'un local d'activité de services, de commerces ou de restauration dans une optique de redynamisation des centres-bourgs.

Extrait du PV de synthèse :

Les caractéristiques retenues pour le dégagement semblent beaucoup trop contraignantes : passer de 6 x 2,50 mètres à 5 x 2,50 mètres de dégagement serait suffisant et permettrait notamment de dégager, dans le cas où le stationnement se fait en surface, un espace de pleine terre plus important. Pour l'ensemble des zones, il est proposé de réduire le dégagement à 5 mètres x 2,5 mètres, conformément à la NF P91-120.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La dimension des aires de stationnement ne sera pas revue pour le stationnement destiné à une seule construction d'habitation. Cependant, pour les aires de stationnement collectives (comprenant plusieurs logements) ou plusieurs places de stationnement liées à une activité ou un équipement, l'aire de dégagement sera réduite à 5m*2,50m minimum.

Extrait du PV de synthèse :

Au sujet des panneaux photovoltaïques : demandes de règles plus souples pour permettre la rénovation énergétique. Il est souligné que le maintien des règles du PLU actuel dans le PLUi ne permet pas de favoriser la rénovation énergétique des maisons individuelles.

Sur Samois toute la zone UAv est dans le périmètre délimité des abords, il est fait confiance à l'ABF pour traiter ces points ; à Ury il est demandé de préciser les implantations de panneaux solaires ; à Héricy en Zone UBb - (zone centre village), il est demandé de poser des panneaux solaires façade côté rue si meilleure exposition pour les panneaux ; de même à Bois-le-Roi en zone UAv. Il serait souhaitable que le PLUi et le PCAET soient en cohérence. Pour ce faire, que les panneaux solaires soient autorisés en zone UAv même s'ils sont visibles de l'espace public.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses 6.2.

Plusieurs communes ont fait part de leur intérêt pour leur autorisation en zone UAv même visibles de l'espaces public : Arbonne-la-Forêt, Saint-Martin-en-Bière, Samois-sur-Seine, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles (uniquement sur les hameaux de Mainbervilliers et Marlanval) notamment.

9.2 Critiques et observations sur les règlements de zone

Extrait du PV de synthèse :

Zone UAv : critique des hausses d'emprises au sol autorisées passant de 50 à 70% à Bois-le-Roi (au détriment de la pleine terre réduite d'autant), demande d'une révision à la hausse (au moins 40%) des surfaces de pleine terre végétalisée au lieu des 30% prévus et éviter l'augmentation de l'imperméabilisation des surfaces ; quant à Avon aucune limite relative à l'emprise au sol n'est fixée et seulement 10% doit être traité en pleine terre ; en secteurs Gâtinais Sud et Pays de Bière les surfaces minimales de pleine terre végétalisée sont réduites à 20 % en zones UAv, à 30 % en zones UBc et UBd.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Sur la commune de Bois-le-Roi et comme l'a demandé le conseil municipal dans son avis, la zone UAv sera divisée en deux sous-secteurs pour limiter à 50 % l'emprise au sol la zone UAv située au Sud de la voie ferrée (rue Guido Sigriste).

Extrait du PV de synthèse :

Zone UBa : il est demandé d'autoriser les constructions en limites séparatives pour préserver l'esprit village ; mais aussi de maintenir une bande de recul à Bois le Roi. Le PLUi

prévoit que dans les zones UBa, les bâtiments pourront dorénavant être construits directement sur la rue ce qui ne peut que dégrader la physionomie du quartier dans certaines zones. Il est demandé de maintenir dans ces secteurs une zone de recul de 6 mètres.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

A la demande du conseil municipal et en cohérence avec l'implantation des constructions existantes, les constructions principales devront s'implanter en retrait de 6m dans les zones UBa de Bois-le-Roi.

Extrait du PV de synthèse :

Zone UC : une pétition de Samois pour un secteur UCc qui va passer en zone US (zone inondable habitée) qui ne garantit pas le maintien du caractère de cette zone ; demande d'ajouter la mention du caractère pavillonnaire de la zone ; en zone UC (quartier des Fougères), les surfaces minimales de pleine terre végétalisée seront réduites.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les précisions sur le caractère de la zone US sont définies en page 79 de la partie "Justifications" du rapport de présentation du PLUi. Le caractère pavillonnaire pourra être ajouté sans pour autant avoir une portée prescriptive.

Les règles de la zone US ne permettent que l'extension des constructions existantes et les annexes. Les nouvelles constructions (d'habitation notamment) y sont donc interdites. Les possibilités de construire sont réduites par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Comme indiqué, les risques de densification y sont donc très largement limités. Il n'est pas nécessaire d'y ajouter une emprise au sol maximale en plus de ces règles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) étant interdites, il n'y a pas lieu d'imposer une règle de distance entre deux constructions. Les annexes sont de fait limitées en surface, il n'y a donc pas de risque de densification.

La règle sur les hauteurs sera rediscutée pour être plus claire (suppression de la notion d'épannelage des constructions) et fixer une limite de hauteur maximale. Les annexes isolées auront une hauteur limitée à 4m et les extensions des constructions principales ne pourront dépasser la hauteur de la construction principale présente sur le terrain.

Extrait du PV de synthèse :

Zone UCb du PLU de Samois : le PLU d'aujourd'hui semble ne pas permettre de dépasser la hauteur de 3 m pour les bâtiments annexes dans la zone, ni n'autorise la construction d'habitations sans le retrait de 12 m avec la rue, ce qui interdit toute surélévation de bâtiment existant sur rue (garage).

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le projet de construction objet de cette contribution constituant en la modification d'une annexe en habitation avec création de surface de plancher (garage et étage), il sera, même sans nouvelle emprise au sol, considéré comme une nouvelle construction pour le respect des règles et non comme une extension. La réalisation de ce projet ne sera pas permise par le PLUi, qui prévoit un recul d'implantation du bâti pour les propriétés en bordure de l'avenue de la Libération.

Extrait du PV de synthèse :

Zone UD à Barbizon : les hauteurs autorisées sont trop importantes, pour garder les caractéristiques du village, une incitation à mieux limiter les hauteurs devrait être envisagée.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La hauteur des constructions ne sera pas modifiée permettant un RDC + 1 étage + des combles. C'est la hauteur globale des constructions qu'il est important de limiter et non le nombre de niveaux.

Par ailleurs, il ne s'agit pas ici d'autoriser ou d'interdire des logements collectifs (il est possible de réaliser du collectif horizontal ou sur des hauteurs de construction en R + combles) mais de préserver une harmonie des hauteurs des constructions actuelles et futures.

Extrait du PV de synthèse :

Zone UE : contrairement aux autres zones de type U, le PLUi ne mentionne aucune contrainte autre que la hauteur des constructions : il n'y a rien sur les limites d'implantation, rien sur l'emprise au sol, rien sur les protections environnementales. L'absence de règles pour les équipements publics apparaît peu équitable et problématique, il est demandé le retour à une valeur d'emprise au sol de 30% (avec un maximum de 50% au lieu de 100%). Il est estimé que les communes ont un devoir d'exemplarité sur leurs équipements collectifs, et qu'il convient d'instaurer une vraie réglementation spécifique aux zones UE.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les équipements publics constituent des constructions très diverses (école, gymnase, vestiaires, mairie, centre de loisirs, transformateur électrique, caserne de pompiers, hôpital, maisons de santé, médiathèque, station d'épuration...). Ils répondent à des besoins collectifs d'intérêt général et profitables à tous.

L'exonération pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de certaines règles permet de tenir compte de leur diversité d'usage, de leurs contraintes techniques et fonctionnelles et du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain. Une certaine souplesse des règles de conception est donc nécessaire, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.

De plus, ils font l'objet d'une mise en concurrence des concepteurs pour s'assurer de leur qualité architecturale. L'objectif réside bien dans leur insertion respectueuse de l'environnement urbain et des sites remarquables pour qu'ils constituent par leur qualité architecturale, urbaine et paysagère le patrimoine de demain.

L'emprise au sol maximum de la zone UE sera cependant revue pour être réduite à 90 % (au lieu de 100%) avec une surface minimale de 10 % de surface de plein terre végétalisée à laquelle s'ajoute une surface de 10 % de surface éco-aménageable (équivalent pleine terre végétalisée).

Extrait du PV de synthèse :

Zone US : les contributeurs s'interrogent sur les possibilités d'augmentation de l'emprise au sol (annexes de 20 m², extensions de 30 %) ; il faut protéger le caractère pavillonnaire et se prémunir d'une densification. Manque de règle aussi d'implantation des constructions sur une même unité foncière, il faut des règles de hauteur à préciser.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponse 9.2 ci-dessus.

Extrait du PV de synthèse :

Zone A : opposition au règlement de la zone A à Recloses qui permet la reconversion de bâtiments existants en hôtel ;

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Aucun bâtiment situé en zone agricole sur la commune de Recloses n'est autorisé à changer de destination (autre que pour une activité agricole). En effet, il faut que le bâtiment soit repéré au règlement graphique pour que ce changement de destination soit possible.

Extrait du PV de synthèse :

A St Martin en Bière, demande que le Haras de la Plaine conserve les restrictions appliquées à la zone A afin de ne pas changer d'affectation les bâtiments existants.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les bâtiments du haras de la Plaine ne sont pas repérés dans le règlement graphique comme pouvant changer de destination.

Extrait du PV de synthèse :

Un syndicat d'agriculteurs demande que les constructions agricoles puissent être portées à 15 m de hauteur pour être adaptées aux outils, remorques, silos... - une homogénéisation dans le classement des zones agricoles des communes est attendue.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les zones A (agricoles constructibles) représentent 1 019 ha destinées aux constructions agricoles.

La CA du Pays de Fontainebleau a mené une concertation avec les exploitants agricoles (2 réunions publiques) qui s'est prolongée en communes. Chaque exploitant a pu exprimer ses besoins. La concertation a d'ailleurs permis de doubler les surfaces agricoles constructibles par rapport aux premières propositions. Ces zones A ont été délimitées en prenant en compte les protections environnementales, les cônes de vue, la qualité paysagère des entrées de village et les silhouettes villageoises des bourgs ruraux.

A noter qu'à la demande d'un conseil municipal et pour répondre à l'activité d'élevage équin principalement, il est retenu la proposition d'ajouter un secteur agricole destiné aux activités d'élevage, tout en limitant la constructibilité (hauteur, densité, emprise au sol) pour permettre principalement des abris pour animaux.

Il n'est pas prévu de faire évoluer la hauteur maximum des bâtiments agricoles. La hauteur de 12m permet le stockage de matériaux, engins et produits agricoles. Par ailleurs, il est rappelé que les installations ponctuelles (de type silos, élévateurs...) pourront atteindre 15m. L'impact de ces bâtiments (de plus en plus haut et imposants) dans le paysage proche et lointain doit être pris en compte tout en permettant à l'activité agricole de se développer.

Extrait du PV de synthèse :

Zone NE : n'autorise que 300 m² d'emprise au sol, incompatible avec une activité sportive ; ceci rend impossible la construction d'un gymnase ou d'un terrain de tennis couvert, ce qui est incohérent avec l'objectif d'une zone Ne. Il est demandé de reconsidérer la surface autorisée ; proposition de la porter à 1000m² pour le zonage du parc sportif du Nid Corbin, à Le Vaudoué.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

La réponse est apportée dans le tableau de réponses aux sujets spécifiques par commune.

Extrait du PV de synthèse :

Pour le stade Ph. Mahut à Fontainebleau, la demande d'adapter le règlement écrit et graphique porte sur la zone Ne1 (notamment la suspension de la bande d'inconstructibilité-loi Barnier) pour permettre de nouvelles installations techniques d'environ 300m² d'emprise au sol maximum au sud-est du site.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Dans le prolongement de la demande du conseil municipal de Fontainebleau, la dérogation à la loi Barnier (amendement Dupont) sera prolongée à ce terrain situé aux abords du projet de skate-park afin d'avoir une cohérence de traitement sur cet espace artificialisé.

Extrait du PV de synthèse :

Zone NJ : souvent critiquée pour la dimension autorisée des annexes ; considérée comme une inégalité de traitement par rapport aux autres parcelles non touchées par ce zonage, voire une discrimination affectant la valeur du bien. La limitation de 12 m² pour une construction annexe est comparée à celle de la zone UBb où elle est de 20 m². L'interdiction des constructions en fond de jardin suscite de vifs mécontentements, alors qu'ils peuvent être destinés à l'habitat d'un équidé et la hauteur maximale de 3m est insuffisante pour installer un box. Il faudrait 3m50 pour permettre aux habitants de disposer de leur jardin pour avoir un cheval, selon une pratique courante à Saint Martin en Bière.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Dans le cadre de la concertation avec la population et ce qui s'est confirmé par les observations émises lors de l'enquête publique, les habitants (surtout sur Bois-le-Roi) et associations ont largement exprimé leur volonté de préserver les espaces paysagers et îlots naturels participant grandement au cadre de vie, à la préservation de la nature et de la biodiversité au sein des villages. Les zones Nj visent en complément des bandes constructibles ou des Espaces Verts Protégés aménageables à préserver ces cœurs d'îlots verts ou ces espaces en frange de l'urbanisation (entre des espaces agricoles/naturels et des espaces urbanisés).

Certaines délimitations de zones Nj seront cependant revues. Les réponses sont visibles dans le tableau des sujets spécifiques par commune.

La hauteur de 3m définie en zone Nj pour les abris de jardin a été définie de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère de ce secteur et de ne pas favoriser le mitage de cette zone naturelle.

Extrait du PV de synthèse :

D'autres souhaitent de faire plus pour la préservation de la nature : Les éléments remarquables ont été répertoriés et protégés, les zones N sont largement présentes sur la commune de Bois le Roi, et l'on pourrait faire mieux en classant en Nj certaines zones UBb et UD se trouvant hors de la bande de constructibilité.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses précédentes sur les espaces protégés sur Bois-le-Roi.

9.3 Critiques et observations sur certains quartiers

Extrait du PV de synthèse :

Avon, place de la Gare ; projet de la ZAC des Yèbles de Changis, avec la construction de 45 logts, 3 commerces, un hôtel et parc de stationnement. Le projet de PLUi comporte des règles non adéquates avec le projet autorisé et qui ne correspondent plus au cadre établi par le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par délibération du conseil municipal d'Avon. Le promoteur demande la reprise des règles du PLU antérieur.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

A l'approbation du PLUi, les travaux de la ZAC ne seront pas achevés. De ce fait, pour assurer la continuité de l'opération d'aménagement accordée par la ville et pour garantir la bonne exécution des travaux autorisés par permis de construire, un zonage ZAC spécifique sera proposé. L'EVP sera maintenu mais ajusté par rapport au projet autorisé.

Extrait du PV de synthèse :

Avon, zone faisant l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), il devient possible de déroger aux règles et maximiser le gabarit des bâtiments de 30 %. Du fait de l'absence de règles esthétiques strictes, l'insertion de nouveaux bâtiments au milieu de demeures construites à la fin du XIXème siècle doit être surveillée.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi n'a pas d'emprise sur le périmètre d'ORT. Si des dérogations à certaines règles sont permises, celle-ci devront cependant s'insérer harmonieusement dans l'environnement urbain.

Extrait du PV de synthèse :

Fontainebleau : la contestation du passage en zone UC du secteur de la Plaine de la Chambre porte notamment sur l'augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs. L'ancien secteur UCa (actuel PLU) devrait être maintenu, qui correspond à la zone de petits collectifs, en les rattachant à la zone UBb du PLUi (sujet déjà abordé à propos du logement et du plan de zonage, voir plus haut)

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses sur le thème 3.2.

Extrait du PV de synthèse :

Les secteurs de mixité sociales (SMS) sur la commune de Bois-le-Roi qui ont donné lieu à de très nombreux écrits (sujet traité dans le thème 3, habitat et logement, voir plus haut)

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses sur le thème 3.

9.4- Question de la CE :

Extrait du PV de synthèse :

Quelle suite peut-elle être donnée aux demandes d'harmonisation des règles applicables, en particulier concernant les zones UE, NJ et A /Ap ?

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Voir réponses ci-dessus.

Les règles écrites sont identiques à toutes les zones UE, Nj et Ap. Seule la zone A de Cély comporte des exceptions d'emprises au sol et d'implantations au regard de la surface importante de la zone.

Les zones Nj ont été définies principalement sur des terrains profonds ou dans des communes où les cœurs d'îlots verts d'une certaine épaisseur sont présents. Leur délimitation peut ponctuellement évoluer mais de façon très précise suivant les réponses apportées au tableau des sujets spécifiques par commune.

Thème 10 Sujets divers (ou hors sujet)

Extrait du PV de synthèse :

13% des contributions portent sur des thèmes qui n'ont pas été précédemment répertoriés.

10.1 Administration

Extrait du PV de synthèse :

Il a été regretté que la bureaucratie soit perçue en augmentation. Le besoin de recourir à un PLU intercommunal n'a pas été compris par tous.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

C'est le principe du PLUi que d'être un document d'urbanisme unique et commun pour une intercommunalité. Il permet de définir des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme à l'échelle d'un territoire proche du bassin de vie plutôt que de s'arrêter aux limites communales. Il permet de prendre en compte des réalités et politiques publiques locales : développement économique, continuités écologiques, mobilités, réseaux d'eau et d'assainissement, besoins en logements, protection du patrimoine et du paysage...

Le PLUi a permis de créer un socle commun en harmonisant les dispositions réglementaires sur certains secteurs similaires mais aussi de prendre en compte la diversité des spécificités des secteurs du territoire (forme urbaine, mixité fonctionnelle ou non, ...). Des dispositions communes et particulières sont ainsi rédigées afin de rendre la lecture et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme plus lisibles.

Si la réalisation d'un PLUi est complexe et chronophage, elle a été réalisée en co-construction avec les communes et en concertation avec la population. Le PLUi permet d'avoir une lecture commune et une projection cohérente de l'aménagement du territoire du Pays de Fontainebleau plutôt que 26 PLU communaux réalisés à des temporalités très différentes et qui n'interagissent pas les uns avec les autres. Le PLUi permet à tout un territoire de prendre en compte au même moment les nouvelles et dernières législations mais aussi les orientations des documents supra-communaux qui s'imposent à ce document (SDRIF-E, charte du PNRGF, SDAGE...). Le PLUi sera par exemple un des premiers documents d'urbanisme intercommunal à respecter le SDRIF-E.

Pour ce qui est des équipes techniques de la CAPF, il est reconnu que les équipes sont très contraintes et bien en dessous des ratios des EPCI à strate équivalente au regard du nombre de dossiers à porter (cf notamment le rapport de la cour des comptes).

Extrait du PV de synthèse :

Les projets de développement urbain et de hausse de la population font craindre une dégradation de la situation financière des communes qui devra être compensée par une hausse des impôts locaux. Cette inquiétude a été vivement exprimée par les habitants de Bois-le-Roi qui ont déjà subi de fortes hausses de la taxe foncière les années précédentes. Certains bacots demandent que puisse être organisé un référendum pour que Bois-le-Roi sorte de la CAPF, et ainsi échappe à la loi SRU. Certains d'entre eux préféreraient que soit payée l'amende liée à cette loi plutôt que de devoir subir une densification qu'ils jugent disproportionnée.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

L'application de la loi SRU ne relève pas des règles d'urbanisme, elle s'applique de droit sur la commune depuis le 1er janvier 2021, elle ne peut être soumise à un référendum. La création

de logements sociaux sur la commune de Bois-le-Roi relève d'une obligation légale et morale pour répondre aux besoins locaux et pour permettre l'accès du cadre de vie qu'offre la commune à des personnes ne disposant pas des ressources pour accéder au logement privé (voir réponse sur la partie habitat).

La commune ne dispose de continuité territoriale qu'avec l'agglomération du Pays de Fontainebleau et celle de Melun Val de Seine. Les caractéristiques de ces agglomérations soumettent certaines de leurs communes aux obligations de la loi SRU : les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (CCH : L.302-5, I).

L'appartenance de la commune de Bois-le-Roi est cohérent avec le bassin de vie et d'intérêt des habitants de la commune (le collège de Bois-le-Roi accueille les jeunes de Chartrettes et Samois-sur-Seine ; Bois-le-Roi est dans le secteur géographique des Lycées de Fontainebleau...).

Le développement de l'intégration de Bois-le-Roi à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a permis de développer l'accès à de nombreux services : mutualisation de la gestion de l'eau et assainissement, développement des transports en communs, Relais Petite Enfance, Jeunesse, Sport...

Extrait du PV de synthèse :

Le sujet de la sécurité a été abordé sous différents angles. Il a été rapporté une augmentation des incivilités, particulièrement sur Bois-le-Roi à proximité de la base de loisirs. Les nuisances sonores sont perçues comme plus fréquentes ces dernières années. Les garages à vélos ont été décrits comme insuffisamment sécurisés, notamment à proximité des gares. Les représentants du milieu agricole ont exprimé leurs craintes liées au vol de matériels liés à leur activité. Enfin, il a été demandé un meilleur déploiement des polices municipales.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Le PLUi n'a pas d'emprise ni d'impact sur les questions de sécurité.

A noter que la Communauté d'agglomération met en place des abris sécurisés dans plusieurs gares du territoire avec un contrat avec un gestionnaire pour sécuriser ces dernières avec vidéosurveillance : Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy et Vulaines-sur-Seine. L'abri sécurisé de la gare d'Avon vient également d'être étendu.

10.2 Tourisme

Extrait du PV de synthèse :

Le territoire de la CAPF est propice à des activités touristiques multiples, qu'elles soient liées au château de Fontainebleau, à la forêt, ou aux activités équestres. Il a été demandé que les documents d'urbanisme ne restreignent pas les projets d'accueil des touristes et facilitent donc leur hébergement sur le territoire, notamment par la reconversion de bâtis déjà construits et de structures de plein air. Une contribution portait sur l'extension du circuit du Tacot sur le territoire de Bourron-Marlotte.

Il est cependant réclamé qu'une attention particulière soit portée au risque de surtourisme en forêt notamment en périphérie des spots de grimpe. Certaines pistes ont été évoquées : accès à la forêt payant avec la gratuité pour les locaux, parking à barrière avec

réserve en ligne, navette depuis les gares pour éviter le stationnement de trop nombreuses voitures...

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Si certaines des réponses sont présentes dans le tableau des sujets spécifiques à chaque commune (projets touristiques), les dispositifs de contrôle d'accès, de stationnement et de moyens de se rendre en forêt ne relèvent pas du PLUi.

10.3 Agriculture

Extrait du PV de synthèse :

Plusieurs contributions ont émané d'agriculteurs qui envisagent une diversification de leur activité vers les domaines équestres, vers l'élevage, vers le maraîchage en circuit court ou en tant que scierie. Ils ont indiqué avoir été conviés durant la phase d'élaboration du PLUi. Ils ont besoin de construire des hangars adaptés au matériel qu'ils utilisent désormais, de préférence à l'extérieur des villages. Des projets d'agri-photovoltaïsme sont à l'étude. Afin de prévoir le maintien et le développement du silo de Perthes, il serait nécessaire de modifier le zonage prévu dans le PLUi.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Les réponses à ces demandes sont évoquées dans les sujets spécifiques à chaque commune.

10.4 Autres

Quelques thèmes hors-sujets ont été évoqués. Il a notamment été demandé qu'un meilleur affichage soit opéré lors des journées de chasse, que les chats errants puissent être nourris et stérilisés. Il faudrait limiter les installations sauvages des gens du voyage coûteuses et génératrices de déchets. La réalisation de travaux d'entretien de routes communales a été réclamée, tout comme la gratuité des autoroutes A5 et A6.

Réponse de la Communauté d'agglomération :

Hors sujet PLUi.