

Département de Seine-et-Marne

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

**Projet d'élaboration du PLUi (Plan local d'urbanisme
intercommunal) et de 18 PDA (Périmètres délimités des abords)**

**Enquête publique du 3 mars 2025
au 4 avril 2025 inclus**

Rapport et conclusions de la commission d'enquête :
(Mme Brigitte BOURDONCLE, présidente, M. Fabien
FOURNIER et Mme Véronique PARENT, membres titulaires), désignée
par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun
- Décision n° E24000094C/77 du 11 décembre 2024-

Sommaire

Première partie : rapport

I - Présentation du contexte de l'enquête publique

- le territoire de la CA
- l'objet de l'enquête publique
- le cadre juridique de l'enquête publique

II – Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal

- la procédure d'élaboration
- le PADD
- le rapport de présentation
- les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- le règlement (zonage, règlement écrit, annexes du règlement)
- les annexes du PLUi
- les PDA (périmètres délimités des abords)

III – Les avis intervenus sur le projet

- l'avis de l'Autorité environnementale
- L'avis de la CDPENAF
- les avis des PPA (personnes publiques associées)
- les avis des PPC (personnes publiques consultées)
- les délibérations des conseils municipaux

IV – L'organisation de l'enquête publique

- la préparation de l'enquête
- l'arrêté d'ouverture d'enquête
- la composition du dossier
- questions de la CE et réponses apportées

V - Le déroulement de l'enquête publique

- les mesures de publicité
- l'ouverture, les permanences, la clôture
- réunions, PV de synthèse, et mémoire en réponse

VI- Les observations recueillies lors de l'enquête publique et les éléments de réponse apportés

- bilan quantitatif
- grilles de dépouillement
- synthèse et éléments de réponse de la CA (et commentaires de la CE)

Deuxième partie : conclusions et avis motivé

- conclusions
- avis de la CE sur le projet de PLUi
- avis de la CE sur les périmètres délimités des abords

Annexes :

- grilles de dépouillement
- procès-verbal de synthèse
- mémoire en réponse aux observations

Première partie : RAPPORT

Chapitre I : Présentation du contexte de l'enquête publique : le territoire de la communauté d'agglomération, l'objet de l'enquête publique, le cadre juridique de l'enquête publique

A- La CA Pays de Fontainebleau

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), issu au 1er janvier 2017 de la fusion de deux communautés de communes « Pays de Fontainebleau » et « Entre Seine-et-Forêt » et de l'intégration de plusieurs communes voisines.

S'étendant sur une superficie globale de 437 km², elle regroupe 26 communes, dont 16 font partie du PNRGF (Parc naturel régional du Gâtinais français). Les communes de la CAPF sont :

Communes de la CAPF	Nombre d'habitants (Chiffres INSEE 2018)
Achères-la-Forêt	1 134
Arbonne-la-Forêt	982
Avon	13 662
Barbizon	1 169
Bois-le-Roi	5 882
Boissy-aux-Cailles	285
Bourron-Marlotte	2 759
Cély	1 210
Chailly-en-Bière	2 064
Chartrettes	2 544
Fleury-en-Bière	652
Fontainebleau	15 407
Héricy	2 572
La Chapelle-la-Reine	2 400
Le Vaudoué	729
Noisy-sur-École	1 829
Perthes	1 986
Recloses	623
Saint-Germain-sur-École	379
Saint-Martin-en-Bière	744
Saint-Sauveur-sur-École	1 113
Samois-sur-Seine	2 047
Samoreau	2 351
Tousson	377
Ury	848
Vulaines-sur-Seine	2 732
TOTAL	68 480

On constate que le « cœur urbain », qui comprend les 2 communes de Fontainebleau et Avon, regroupe plus de 40% de la population de la CAPF. Les autres communes les plus peuplées sont situées dans le secteur « Vallées de la Seine et du Loing ». 15 communes sur 26 comptent moins de 2 000 habitants.

L'agglomération a connu une croissance démographique continue entre 1975 et 2008, puis une légère chute, et la population du territoire est maintenant d'une grande stabilité.

Le territoire intercommunal a la particularité d'être peu urbanisé, puisque comptant 59 % d'espaces forestiers (Forêt de Fontainebleau et Forêt des Trois Pignons) et 28 % d'espaces agricoles. Il s'organise globalement en 4 secteurs :

- le « Cœur urbain », constitué des villes de Fontainebleau et Avon, est le pôle de centralité de la CAPF, du fait du poids de sa population, de son attractivité économique, et de ses multiples équipements ;
- le secteur « Vallées de la Seine et du Loing » regroupe plusieurs pôles secondaires (Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy, Samoreau, Vulaines-sur-Seine) ; il bénéficie d'une bonne desserte ferroviaire, et concentre d'importants équipements sportifs, d'enseignement, et de loisirs, ainsi que les principales zones d'activités du territoire ;
- le secteur « Pays de Bière » est composé de communes à dominante rurale et résidentielle ; les communes de Perthes, Barbizon et Chailly-en-Bière jouent le rôle de polarités secondaires ;
- le secteur « Gâtinais Sud » regroupe également des communes rurales et résidentielles, autour de son pôle de La-Chapelle-La-Reine.

Le parc de logements dans la CAPF s'élève au total de 36 574 logements (chiffre 2020) dont près de 10% sont vacants. Trois des 26 communes (Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi) sont soumises aux obligations de la loi SRU en termes de pourcentage de logements sociaux (elles en comptaient respectivement 22,9%, 15,3 % et 2,1 % au 1^{er} janvier 2023).

La CAPF compte 22 521 emplois (chiffre 2020), dont près des 2/3 se situent dans le cœur urbain. Elle compte également 32 305 actifs, dont environ 2/3 travaillent en dehors du territoire intercommunal. On relève la présence de plusieurs ZAE (zone d'activités économiques), pour une superficie globale de 182 ha.

Les 28 % d'espaces agricoles sur le territoire se répartissent en 3 zones : la plaine de Bière au nord-ouest, spécialisée dans le maraîchage, les plaines du Gâtinais français au sud-ouest, tournées vers les cultures industrielles, et la Brie humide à l'est, spécialisée dans l'élevage ; on peut signaler également une importante activité équestre dans le territoire. Les exploitations agricoles sont au nombre de 115.

Le territoire de la CA du Pays de Fontainebleau a un caractère patrimonial marqué, avec un cadre naturel exceptionnel et un grand nombre de bâtiments remarquables.

Le patrimoine naturel comprend notamment le massif de Fontainebleau, constitué des 2 forêts domaniales de Fontainebleau et des Trois Pignons, qui s'étend sur 20 000 hectares, et accueille chaque année plus de 10 millions de visiteurs. La forêt de Fontainebleau est labellisée Forêt d'exception, classée Natura 2000, et inscrite au classement des réserves de biosphère de l'UNESCO.

Le patrimoine bâti est également exceptionnel, avec en premier lieu le château de Fontainebleau, 4ème château le plus visité de France, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. On trouve sur le territoire plus de 75 bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques : châteaux, hôtels particuliers, églises et autres bâtiments religieux, ateliers de peintre ou maisons d'écrivain, fermes et moulins, etc. Il est par ailleurs à signaler que 5 des communes de l'agglomération sont labellisées « Village de caractère » : Barbizon, Bourron-Marlotte, Samois-sur-Seine, Boissy-aux-Cailles et Noisy-sur-École. Enfin, on relève la création de 3 SPR (site patrimonial remarquable) à Bourron-Marlotte, Barbizon et Fontainebleau-Avon.

B- L'objet de l'enquête publique

La communauté d'agglomération CAPF exerce depuis sa création en 2017 la compétence en matière d'urbanisme réglementaire. Actuellement 23 des 26 communes sont dotées d'un PLU communal, et 3 sont sous le régime du RNU (Règlement national d'urbanisme) : Achères-la-Forêt, Recloses et Tousson. Il n'est plus possible, depuis le 1^{er} janvier 2022, de lancer une procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

La CAPF a lancé la procédure d'élaboration du PLUi par une délibération du Conseil communautaire du 24 mars 2021 ; après les différentes étapes de cette procédure, conduite en liaison avec les communes et en concertation avec la population, le projet de PLUi a été arrêté par la communauté d'agglomération, par une délibération du 27 juin 2024.

Conformément à la réglementation, le projet de PLUi arrêté doit être soumis à enquête publique.

Parallèlement, la CAPF a initié la démarche d'établissement de PDA (périmètre adapté des abords) de certains des monuments historiques situés sur son territoire. Ces PDA se substitueront au périmètre de 500 m de rayon automatiquement généré par le classement ou l'inscription d'un

immeuble au titre des Monuments historiques. 18 PDA, concernant 24 abords de MH, ont ainsi été élaborés en liaison avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) et doivent être soumis à enquête publique, de manière concomitante au dossier de PLUi.

La présente enquête publique a donc pour objet, conjointement, le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, et les 18 PDA qui y seront annexés.

C- Le cadre juridique de l'enquête publique

La présente enquête publique est régie par les dispositions du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement, et du Code du patrimoine.

Le Code de l'urbanisme fixe les règles applicables aux règles locales d'urbanisme, et donc aux PLU et PLUI, en particulier dans les articles L 151-1 à L 153-60 (partie législative, livre 1^{er}, titre V, chapitres I, II et III) et R 151-1 à R 153-22 (partie réglementaire, livre 1^{er}, titre V, chapitres I, II et III).

Quant à l'enquête publique qui s'insère dans cette procédure d'élaboration, elle est définie par le Code de l'environnement, notamment en ses articles L123-1 à L123-18 (partie législative, livre 1^{er}, titre II, chapitre III) et R 123-1 à R 123-27 (partie réglementaire, livre 1^{er}, titre II, chapitre III).

Enfin, c'est le Code du patrimoine qui définit les règles relatives aux Périmètres délimités des abords (PDA), par ses articles L 621-30 à L 621-32 (partie législative, livre VI, titre II, chapitre 1^{er}) et R 621-92 à R621-96 (partie réglementaire, livre VI, titre II, chapitre 1^{er}).

Chapitre II : Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal

A – La procédure d'élaboration

Les principales étapes de la procédure conduite jusqu'à présent ont été :

- 24 mars 2021 : délibération du Conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi, et définissant les objectifs et les modalités de la concertation ;
- 28 mars 2024 : débat sur le PADD ;
- 27 juin 2024 : délibération du Conseil communautaire, tirant le bilan de la concertation ;
- 27 juin 2024 : délibération du Conseil communautaire arrêtant le projet de PLUi.

La concertation obligatoire a été menée pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Les *modalités de concertation* définies dans la délibération de mars 2021 comportaient :

- la création d'une page dédiée à la procédure de PLUi sur le site Internet de l'agglomération ;
- la mise en ligne d'articles d'information sur le site Internet de l'agglomération et le cas échéant sur les sites Internet communaux ;
- la parution d'articles dans le journal du Pays de Fontainebleau et éventuellement dans les magazines municipaux ;
- la diffusion de supports pédagogiques à destination des habitants ;
- la mise à disposition d'un registre papier au siège de la CA, pour recueillir les observations ;
- la possibilité de recueillir les observations du public également via une adresse électronique dédiée et par courrier postal ;
- la tenue d'au moins 2 réunions publiques.

Outre ces modalités, *d'autres outils de concertation* avec la population ont été mis en place :

- l'organisation de 4 « balades paysagères » ;
- la diffusion d'un questionnaire en ligne, de fin juin 2022 à fin septembre 2022 ;
- la mise à disposition d'un guide pratique du PLUi sur le site Internet du PLUi, à l'accueil de la CA, et dans les mairies ;
- des réunions d'échanges (avec les acteurs locaux en novembre 2022 à Samois-sur-Seine ; atelier avec les exploitants agricoles en mai 2023 à Saint-Martin-en-Bière ; avec les exploitants agricoles en février 2024 à Fontainebleau) ;
- plusieurs réunions publiques d'échanges et de présentation du projet (à Avon en novembre 2022, à Chailly-en-Bière en mars 2023, à Perthes en juin 2023, à Fontainebleau en avril 2024) ;
- un atelier « fresque du projet » à Ury, en décembre 2022 ;

- une carte participative, de mi-décembre 2022 à fin février 2023 ;
- 4 ateliers participatifs (un dans chacun des secteurs du territoire) en novembre et décembre 2023.

Bilan de la concertation :

Elle a donné lieu au total à près de 2 100 participations :

- environ 700 personnes présentes aux rencontres (plus de 200 personnes aux ateliers et balades paysagères, et environ 500 personnes aux réunions publiques) ;
- plus de 1 200 contributions via les dispositifs numériques (questionnaire en ligne et carte participative) ;
- plus de 200 contributions sur les registres (registres papier et numérique, courriers et courriels).

Les *principaux sujets évoqués en concertation* concernaient :

- la procédure d'élaboration du PLUi ;
- la consommation d'espaces et la préservation de l'environnement et des formes urbaines ;
- la transition énergétique et écologique ;
- la mobilité ;
- le patrimoine et le paysage ;
- l'agriculture.

B- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document détermine les principaux enjeux et les objectifs poursuivis, et fixe les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il est structuré en 3 grands axes :

1- Axe 1 : Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...

I. Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau

- Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique
- Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages
- Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques

II. S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

- Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat
- Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique
- Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain
- Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone

2- Axe 2 : [...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

I. Repenser les manières de se déplacer

- Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés
- Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé
- Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints

II. Un territoire d'exception, à préserver et inspirant pour vivre, se former, travailler et entreprendre aux portes du Grand Paris

- Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau
- Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale
- S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du Pays de Fontainebleau

3- Axe 3 : [...] Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population

I. Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population

- Un objectif de production de logements inscrit dans une logique de croissance maîtrisée
- Anticiper les évolutions démographiques et les besoins en logements de tous et toutes en lien avec le Programme Local de l'Habitat

II. Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

- Respecter et conforter les grandes composantes paysagères
- Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire
- Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager
- Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique

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

- Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population
- Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre

C - Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet de PLUi comporte 5 parties.

1- Le diagnostic

Ce document présente, après une introduction consacrée au cadre législatif et réglementaire, le diagnostic du territoire du Pays de Fontainebleau dans ses différentes composantes :

- le contexte du territoire, avec la présentation de la CA, la situation territoriale, les données climatiques, géologiques, hydrographiques, géophysiques, les enjeux paysagers et les paysages ;
- les composantes urbaines, environnementales et patrimoniales : évolution de l'urbanisation, formes et ambiances urbaines, paysages, trame verte et bleue ;
- la consommation foncière, avec analyse détaillée de la consommation de l'espace sur les 10 dernières années ;
- les dynamiques territoriales : évolutions socio-démographiques, logements, activités économiques ;
- le fonctionnement territorial : équipements et services, offre commerciale, mobilités et déplacements ;
- la gestion durable des ressources et l'écologie urbaine : ressource en eau et assainissement, gestion des déchets, production de matériaux, consommation et production d'énergie ;
- la santé environnementale : les risques naturels, les risques technologiques, les nuisances sonores et électromagnétiques, la qualité de l'air.

2- Les justifications

Cette pièce du rapport de présentation expose, après un préambule « qu'est-ce qu'un PLUi ? » (Contenu, grandes étapes, justifications des choix, objectifs, démarche d'évaluation environnementale et contexte territorial) :

- la justification du PADD : la définition du projet, avec les pôles de centralité, l'organisation du territoire en 4 secteurs, sa structuration paysagère ; l'ambition et les objectifs du territoire pour la population et le logement ; les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; l'élaboration du PADD et ses différents axes ;
- la justification du règlement et des OAP : le règlement écrit et graphique, les OAP, la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP ;
- l'articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs : documents avec lequel le PLUI doit être compatible, et ceux que le PLUI doit prendre en compte ;
- il est enfin indiqué les indicateurs de suivi retenus.

3- L'étude entrée de ville

Le fascicule consacré aux entrées de ville présente les études réalisées pour permettre une dérogation aux règles d'interdiction des constructions

posées par l'article L 118-8 du code de l'urbanisme, en l'occurrence la bande d'inconstructibilité des 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, pour 3 périmètres de projet :

- le secteur de l'OAP Stade Mahut à Fontainebleau ;
- le secteur de l'OAP Rue de la Libération à Boissy-aux-Cailles ;
- le secteur de la carrière d'exploitation de sables et de grès de la Petite Borne à La-Chapelle-La-Reine.

Le document présente et justifie la compatibilité de chacun de ces projets avec les objectifs de gestion des risques et des nuisances, de sécurité et de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

4- L'évaluation environnementale

Après un préambule présentant le contexte de l'évaluation environnementale, il est exposé :

- Une présentation du projet de PLUi : le PADD, le règlement et le zonage, les OAP ;
- Une analyse de l'articulation du PLUi avec les plans et programmes : le SDRIF-E (Schéma directeur environnemental de la Région Ile-de-France) ; le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin Seine-Normandie ; le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la nappe de la Beauce ; le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) du Bassin Seine-Normandie ; la Charte du Parc naturel régional du Gâtinais Français PNR 2011-2023 ; la Charte du Parc naturel régional du Gâtinais Français PNR 2026-2041 ; le PCAET (Plan climat air énergie territorial) de la CAPF ; le Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne 2014-2020 ;
- Une synthèse de l'état initial de l'environnement : milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances, ressource en eau et réseaux, climat, air et énergie ;
- Une évaluation du scénario au fil de l'eau : évolution des émissions de gaz à effet de serre, des besoins en énergie, des besoins en eau potable et en eaux usées à traiter, évolution des déchets, et synthèse des incidences ;
- Une évaluation du PADD ;
- Les principes méthodologiques pour l'évaluation ;
- Une analyse des incidences du PLUi sur les différentes composantes de l'environnement, urbaines et paysagères et propositions de mesures ;
- Un focus sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable : OAP sectorielles (inventaire zones humides, méthodologie, analyse par site) ;
- Un focus sur les STECAL ;
- Une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- Un exposé des motifs pour lesquels le projet de PLUi a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré ;

- Les méthodes et les moyens mobilisés.

5- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale

Un résumé non technique est présent dans le dossier d'enquête. Son objectif est de donner au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'évaluation environnementale. Cet élément facilite donc grandement l'appropriation de toutes les thématiques.

D- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Les OAP permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

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

- Des OAP sectorielles, au nombre de 65, définissent pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Elles sont présentées par secteur :
 - Bords de la Seine et du Loing (Bois-le-Roi, 3 OAP ; Chartrettes, 4 OAP ; Héricy, 1 OAP ; Samois-sur-Seine, 1 OAP ; Samoreau, 2 OAP ; Vulaines-sur-Seine, 4 OAP) ;
 - Secteur Cœur Urbain (Fontainebleau-Avon ; 7 OAP) ;
 - Secteur Pays du Gâtinais Sud (Boissy-aux-Cailles, 2 OAP ; La-Chapelle-la-Reine, 11 OAP ; Le Vaudoué, 1 OAP ; Noisy-sur-Ecole, 1 OAP ; Recloses, 1 OAP) ;
 - Secteur Pays de Bière (Arbonne-la-Forêt, 5 OAP ; Barbizon, 5 OAP ; Cély-en-Bière, 2 OAP ; Chailly-en-Bière, 2 OAP ; Fleury-en-Bière, 1 OAP ; Perthes, 2 OAP ; Saint-Germain-sur-Ecole, 4 OAP ; Saint-Martin-en-Bière, 1 OAP ; Saint-Sauveur-sur-Ecole, 5 OAP).
- Des OAP thématiques, qui s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et viennent préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage ; OAP Patrimoine et formes urbaines ; OAP Bioclimatique, risques et résilience ; OAP Commerces et redynamisation des centres-bourgs ; OAP Mobilités actives.

E -Le règlement (zonage, règlement écrit, annexes du règlement)

E1- Pièces graphiques ; le règlement graphique comprend :

- un plan de zonage général au 1/30000^{ème}
- un plan par commune, soit 38 plans (dont 1 carte globale sur la CAPF et 4 partielles sur Cély en Bière).

Ces plans de zonage figurent le découpage du territoire intercommunal et communal en zones (U, AU, A et N) et indiquent également les prescriptions graphiques applicables.

Ces prescriptions relèvent de différents enjeux :

- Certaines sont d'ordre paysager et environnemental : secteurs humides à préserver ; zone humide potentielle, secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol ; mare ou mouillère ; ru et cours d'eau et leurs ripisylves associées ; jardins familiaux et vergers ; arbre isolé remarquable ; alignement d'arbres protégés, haies ; espaces boisés classés ; parc ou jardin remarquable ; espaces verts protégés stricts ; espaces verts protégés aménageables.

- D'autres sont liées au patrimoine bâti : ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale ; bâtiment de qualité architecturale ; petit patrimoine ; murs et clôtures, pont de pierre ; cheminements doux.

- Certaines prescriptions sont liées à la morphologie des tissus bâtis : recul d'implantation du bâti ; bande constructible ; bande de recul par rapport aux cours d'eau ; recul d'implantation-loi Barnier.

- D'autres ont trait à la diversité fonctionnelle : secteur à programme de logements, mixité sociale en zone U et AU ; bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N ; linéaire commercial protégé ; linéaire de commerce traditionnel protégé ; linéaire de diversité commerciale ; secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

- Enfin, on trouve des inscriptions graphiques générales : secteurs d'OAP ; secteurs avec conditions spéciales de constructibilité ; bande de protection des lisières boisées ; forêt de protection SUP ; secteur de projet en attente d'un aménagement global ; emplacements réservés ; secteur de taille et de capacité limité (STECAL) ; distance forfaitaire minimale d'isolement de 20 m.

E-2 Le zonage du PLUi de la CAPF

Le zonage retenu pour le projet de PLUi comprend 4 types de zones :

1 Les zones urbaines (U)

On distingue des zones à dominante habitat (UA, UB, UC, UD, UF et US) et des zones spécialisées (UE, UX, UM, UR).

- La zone UA se compose d'une zone UAf correspondant au centre historique de Fontainebleau, et d'une zone UAv couvrant les centres historiques de type villageois.

- La zone UB se subdivise en une zone UBa qui régit les tissus d'habitat récent, habitat individuel dense ; une zone UBb, qui correspond aux formes d'habitat individuel dispersé ; une zone UBc couvrant les secteurs de formes bâties de type collectifs mitoyens et résidentiel mixte ; et une zone Ubd pour des formes d'habitat de typologie individuelle mixte.

- La zone UC régleme les secteurs d'habitat collectif.

- La zone UD couvre les tissus bâtis regroupant les grandes villas, les demeures et châteaux, ainsi que l'habitat très dispersé.

- La zone UF est spécifique aux zones boisées habitées.
- La zone US correspond aux zones inondables habitées, le long de la Seine.
- La zone UE couvre les zones accueillant principalement des équipements publics ou d'intérêt collectif, et les zones destinées à en accueillir ; elle compte 2 secteurs spécifiques, UE1 et UEr.
- La zone UX correspond aux zones d'activités économiques du territoire ; un secteur UXc est lié à des règles spécifiques pour les activités commerciales.
- La zone UM couvre les emprises des sites militaires, qui se trouvent dans le cœur urbain.
- La zone UR est celle des zones de renouvellement urbain de Fontainebleau.

2-Le zonage AU correspond aux zones à urbaniser, au nombre de 28, qui sont couvertes par des OAP ; elles sont de type 1AU ou 2AU.

- La zone 1AU comporte 6 secteurs : un secteur 1AUv, dédié à l'habitat, dans les centres villageois historiques ; un secteur 1AUa, dédié à l'habitat, dans des quartiers d'habitat individuel dense ; le secteur 1AUb est également à dominante habitat, intégré dans la morphologie des quartiers d'habitat individuel dispersé ; le secteur 1AUh est dédié aux activités hôtelières et liées à l'hôtellerie ; le secteur 1AUe est lié à un projet de création d'une centrale solaire de production d'énergie photovoltaïque ; enfin, le secteur 1AUx est destiné à accueillir des activités économiques.
- La zone 2AU couvre des sites de réserves foncières, qui seront ouverts à l'urbanisation à plus long terme ; les 3 secteurs de 2AU sont localisés dans les communes de Cély-en-Bière, Héricy et Arbonne-la-Forêt.

3 Le zonage agricole (A) couvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; on distingue :

- Une zone A générale, pour les espaces agricoles à valoriser.
- Un secteur Ap (Agricole protégé).
- Un secteur Ac (Agricole carrières).

4- La zone naturelle (N) distingue 7 zones :

- La zone naturelle générale, N, couvre ce qui n'est pas inclus dans un secteur.
- Le secteur Nr (Naturel réservoir de biodiversité) correspond aux secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et écologique.
- Le secteur Nc (Naturel carrières) couvre des emprises protégées en raison de la richesse du sol et du sous-sol ;
- Le secteur Ne correspond aux équipements publics hors zones urbaines.

- Le secteur Nj (Naturel jardins) correspond aux espaces de jardins présents en coeur de bourg ou en frange urbaine.
- Le secteur NI (Naturel loisirs) couvre les espaces touristiques et de loisirs.
- Le secteur Nm correspond aux installations militaires situées à Fontainebleau.

Tableau des surfaces

<i>Zonage</i>	<i>Surface (en hectare)</i>	<i>Part du territoire</i>
U	3 427	8%
AU	41	0%
A	12 553	29 %
N	27 818	63 %
Total	43 839	100 %

E3- Le règlement écrit est ainsi organisé :

- Dispositions communes et lexique :
Champ d'application du règlement, modalités d'application, lexique, règles générales applicables à toutes les zones ;
- Dispositions particulières applicables aux zones urbaines : sont exposées les dispositions applicables à : la zone UA- secteur UAf ; la zone UA- secteur UAv ; la zone UB- secteur UBa ; la zone UB – secteur UBb ; la zone UB- secteur UBc ; la zone UB- secteur UBd ; la zone UC ; la zone UD ; la zone UF ; la zone US ; la zone UE ; la zone UX ; la zone UM ; la zone UR.
- Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser : sont exposées les dispositions applicables à : la zone 1AU- secteur 1AUv ; la zone 1AU- secteur 1AUa ; la zone 1AU- secteur 1AUb ; la zone 1AU- secteur 1AUh ; la zone 1AU- secteur 1AUe ; la zone 1AU- secteur 1Aux et la zone 2AU.
- Dispositions particulières applicables aux zones agricoles : sont exposées les dispositions applicables à : la zone A ; la zone Ap ; la zone Ac.
- Dispositions particulières applicables aux zones naturelles : sont exposées les dispositions applicables à : la zone N ; la zone Nr ; la zone Nc ; la zone Ne ; la zone Nj, la zone NI ; la zone Nm.

Ci-après, un exemple de l'organisation du règlement écrit pour une zone :

* Section I : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

Art 1 : destinations et sous-destinations ;

Art 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle.

*section II : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Art 4 : volumétrie et implantation des constructions ;

Art 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

Art 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

Art 7 : obligations en matière de stationnement.

* section III : équipements et réseaux :

Art 8 : desserte par les voies publiques ou privées ;

Art 9 : desserte par les réseaux.

E4 – Les annexes au règlement écrit :

La partie consacrée aux annexes du règlement comprend :

* un lexique ;

* la liste des emplacements réservés ;

* la liste des essences végétales autorisées et à proscrire ;

* un nuancier ;

* un ensemble de fiches-conseil de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, relatives aux ouvertures et menuiseries, aux clôtures et au végétal, aux couvertures et lucarnes, aux devantures et enseignes, au ravalement de façade, enduit à la chaux et enduit au plâtre, et aux questions d'implantation, de volumétrie et d'extension.

F- Les annexes du PLUi

Enfin le projet de PLUi comprend un certain nombre d'annexes, portant en particulier sur les thèmes suivants : les servitudes d'utilité publique (relatives à la conservation du patrimoine, à la salubrité et la sécurité publique, aux Plans de prévention des risques d'inondation, à l'utilisation de certaines ressources, à la protection des forêts...) ; les annexes sanitaires (notices déchets, plans des réseaux...) et les annexes informatives (risques naturels, risques technologiques).

G - Les PDA (périmètres délimités des abords)

De manière conjointe au projet de PLUi, il est proposé des projets de Périmètres délimités des abords (PDA) pour certains des bâtiments protégés situés sur le territoire intercommunal. Ces PDA se substituent aux périmètres de protection de 500 mètres de rayon, automatiquement générés par le classement ou l'inscription d'un bâtiment au titre des Monuments historiques. Ils constituent des servitudes d'utilité publique.

La procédure pour la création des PDA prévoit qu'après leur élaboration avec l'ABF (architecte des bâtiments de France), ils soient soumis à enquête publique en même temps que le PLUi, puis créés par arrêté du préfet de région et annexés au PLUi.

La présente enquête porte donc, outre le projet de PLUi, sur la création de 18 périmètres délimités des abords, concernant 24 bâtiments et 16 communes :

Commune concernée par un PDA	Monument historique protégé	Propriétaires
Achères-la-Forêt	Église Sainte-Fare	Commune d'Achères-la-Forêt
Arbonne-la-Forêt	Église Saint-Éloi	Commune d'Arbonne-la-Forêt
Avon	Prieuré des Basses Loges	SCI
Bois-le-Roi	Église Saint Pierre	Commune de Bois-le-Roi
Boissy-aux-Cailles	Église Saint-Martin	Commune de Boissy-aux-Cailles
Cély-en-Bière et Fleury-en Bière	Moulin de Choiseau, Eglise Notre-Dame de l'Assomption Château de Fleury	- Privé - Commune de Fleury-en-Bière - Société privée
Chailly-en-Bière	Église Saint-Paul et Auberge du cheval blanc	- Commune de Chailly-en-Bière - privé
Fontainebleau	Domaine national du château	État
Fontainebleau	Table du roi	État
Héricy	Église Sainte-Geneviève	Commune d'Hericy
Héricy	Chapelle de l'ancien prieuré	Privé
Noisy-sur-École	Église Notre-Dame de l'Assomption	Commune de Noisy-sur-École
Noisy-sur-École	Abri sous roche orné	État
Recloses	Église Saint-Martin	Commune de Recloses
Samois-sur-Seine	Église Saint-Hilaire Saint Loup, Ancienne chapelle et Villa	- Commune de Samois-sur-Seine - Privé - Privé
Samoreau	Église Saint-Pierre et ferme du Bas Samoreau	Commune de Samoreau
Ury	Église Saint-Martin	Commune d'Ury
Vulaines-sur-Seine	Maison de Mallarmé	Conseil départemental 77

Le dossier préparé pour l'enquête publique comporte, au titre de ces projets de périmètres délimités des abords :

- La délibération du conseil communautaire, du 27 juin 2024, donnant un avis favorable, à l'unanimité, à ces projets de PDA.
- Des fiches élaborées pour chaque commune concernée et exposant : la démarche d'élaboration (études, concertation, définition) ; le contexte législatif et réglementaire (les abords, la procédure de création des PDA, les impacts sur les autorisations de travaux, les possibilités de recours) ; l'analyse de la situation actuelle (histoire et évolution de la commune, espaces patrimoniaux, intérêts et motifs de la protection MH, immeubles participant à la mise en valeur du MH, immeubles formant avec le MH un ensemble cohérent, règlement d'urbanisme) ; la proposition de PDA, avec un document graphique et sa légende.
- Les délibérations des conseils municipaux des 16 communes concernées.

Conformément à la disposition fixée par le code du patrimoine, qui prévoit que « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* », des courriers ont été adressés à chacun des propriétaires concernés par un projet de PDA. Deux des propriétaires de bâtiments en question (le prieuré à Hericy et la chapelle à Samois-sur-Seine) sont venus lors de permanences, pour s'informer sur les nouveaux périmètres proposés.

Il est à préciser par ailleurs que la délibération du Conseil communautaire approuvant les PDA mentionnait 17 PDA, chiffre repris ensuite dans l'arrêté organisant l'enquête et dans l'avis d'enquête. Il s'agit d'une simple erreur matérielle, car c'est bien 18 PDA qui ont été élaborés, annexés à la délibération d'approbation, et qui sont présentés dans le cadre de la présente enquête publique.

Chapitre III : Les avis intervenus sur le projet et les éléments de réponse apportés : l'Autorité environnementale, la CDPENAF, les personnes publiques associées et consultées, les conseils municipaux

A- L'autorité environnementale

La MRAe Ile-de-France a délibéré sur le projet de PLUi le 16 octobre 2024. Dans la synthèse de l'avis, elle expose les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae, qui concernent :

- la consommation d'espace,
- la biodiversité et les continuités écologiques,
- la santé humaine,
- le paysage et le patrimoine,
- le changement climatique et la transition énergétique,
- le risque d'inondation.

Les principales recommandations de l'Ae visent à :

- présenter un bilan de l'application des PLU en vigueur afin de mieux étayer les améliorations apportées par le PLUi, reconsidérer l'objectif démographique au regard des tendances effectivement constatées et exploiter pour la réalisation de logements les possibilités de densification des espaces urbanisés et la mobilisation des logements vacants ;

- reprendre l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement et la santé pour l'ensemble des 65 OAP sectorielles, afin de garantir le respect de la séquence éviter-réduire-compenser ;

- présenter différents scénarios ou solutions de substitution raisonnables permettant d'atteindre les objectifs fixés pour mieux justifier les choix retenus dans le projet au regard de leur impact sur l'environnement, la santé humaine et la consommation d'espaces NAF ;

- mettre en cohérence les OAP sectorielles avec les atlas communaux de trame verte et bleue pour réduire leurs incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité.

L'Autorité environnementale a formulé un ensemble de 28 recommandations dans son avis détaillé, pour :

- les OAP : présenter dans un tableau de synthèse les OAP reprises des PLU communaux en vigueur et celles qui sont nouvelles dans le projet de PLUi et faire apparaître dans un tableau comparatif les évolutions de celles qui sont reprises des actuels PLU - présenter une carte du territoire lisible avec la localisation des OAP sectorielles ;

- état initial de l'environnement : décrire plus précisément chaque enjeu et sa place dans la hiérarchie des enjeux ;

- incidences du PLUi : reprendre intégralement l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé pour l'ensemble des 65 OAP sectorielles ;

- suivi : compléter le dispositif de suivi par des valeurs cibles et un calendrier pour chaque indicateur et prévoir des mesures correctives en cas d'écart aux objectifs fixés ainsi qu'un bilan à mi-parcours par rapport à l'horizon du projet de PLU ;

- articulation avec les documents de planification : compléter l'analyse de l'articulation du PLUi avec les plans et programmes par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et le futur plan de mobilité d'Île-de-France ;
- compatibilité avec le SDAGE et le PGRI : apprécier plus précisément la compatibilité du PLUi avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, et avec le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Seine Normandie ;
- compatibilité avec le PNR : compléter l'évaluation environnementale concernant l'articulation du projet de PLUi avec la charte du parc naturel régional du Gâtinais français ;
- compatibilité avec le PCAET (plan climat-air-énergie territorial) : évaluer la contribution attendue du PLUi à l'atteinte des objectifs du PCAET notamment en matière de réduction des consommations d'énergie, de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération, d'amélioration de la qualité de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ; et mieux expliquer le rapport de compatibilité du PLUi avec chaque action du PCAET ;
- PLU : présenter un bilan de l'application des PLU en vigueur afin de mieux étayer les évolutions et améliorations apportées par le PLUi ;
- logements et démographie : présenter les leviers qui seront mis en œuvre pour mobiliser les logements vacants sur le territoire et atteindre l'objectif de 522 logements remis sur le marché sur la période 2026-2040 ;
- confronter le scénario démographique retenu aux tendances observées par l'Insee et se fonder sur un scénario plus cohérent avec les tendances constatées ;
- consommation d'espaces : renoncer à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers prévue dès lors que l'objectif de production de 3 800 nouveaux logements dans la période 2026-2040 est atteignable par densification des espaces urbanisés et mobilisation des logements vacants ;
- évaluer le potentiel de densification des zones d'activité économiques existantes pour éviter la consommation d'espaces NAF ;
- biodiversité : évaluer plus finement les possibles incidences sur les habitats naturels et la biodiversité des possibilités de constructions et d'aménagements ouvertes par le zonage réglementaire dans les zones Natura 2000, et garantir tout évitement d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;
- détailler les moyens mis en œuvre pour améliorer la qualité des cours d'eau présents sur le territoire ;
- TVB : mettre en cohérence le PLUi et les OAP sectorielles avec les atlas communaux des principaux éléments de la trame verte et bleue pour prévenir leurs impacts négatifs potentiels sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- approfondir l'analyse des fonctionnalités liées aux réservoirs de biodiversité et aux continuités écologiques dans les secteurs susceptibles d'être touchés significativement par la mise en œuvre du PLUi, et présenter

des mesures d'évitement et de réduction plus précises afin de garantir voire d'améliorer les fonctionnalités des corridors ;

- santé humaine : compléter la liste des captages d'eau destinée à la consommation humaine, mentionner les captages hors CAPF dont les périmètres de protection concernent le territoire, annexer au PLUi les DUP relatives à l'ensemble des captages et garantir le respect des prescriptions des arrêtés pour les captages (y compris abandonnés), et les aqueducs ;

- qualité des sols : préciser les risques liés à la pollution des sols dans les secteurs de projet (OAP sectorielles ou sites appelés à muter) et prévoir une stratégie de prévention des risques en amont des projets ; étudier plusieurs options de localisation pour l'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles sur des sites pollués et en favoriser l'évitement ;

- nuisances sonores ; identifier les secteurs affectés par des nuisances sonores en prenant comme référence les valeurs au-delà de lesquelles l'OMS considère des effets néfastes sur la santé, et prendre des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition aux nuisances sonores à la hauteur des enjeux au sein du règlement écrit et des OAP sectorielles dans tous ces secteurs ;

- qualité de l'air : présenter des données récentes sur la qualité de l'air, permettant d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et les situations d'exposition des populations ; - proposer des mesures d'évitement et de réduction significative de l'exposition à une qualité de l'air dégradée, par référence aux valeurs établies par l'OMS ;

- champs électromagnétiques : prévoir des relevés de mesures pour les projets susceptibles d'exposer des populations sensibles à des champs électromagnétiques variables de plus de 1µT ;

- paysage et patrimoine : revoir les cartes des servitudes d'utilité publique afin que toutes les informations soient lisibles ;

- évaluer plus précisément les phénomènes d'îlot de chaleur urbain sur le territoire, avant et après mise en œuvre du PLUi ; - proposer des mesures de réduction supplémentaires pour les secteurs les plus vulnérables ;

- énergie : développer les outils réglementaires permettant de favoriser la performance énergétique du bâti, en particulier s'agissant de rénovation thermique et de recours à des matériaux biosourcés ;

- identifier les sites potentiels de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et des réseaux de chaleur et évaluer leurs incidences environnementales ;

- risque inondation : mieux identifier les secteurs particulièrement exposés aux risques d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement et mieux les prendre en compte par des dispositions réglementaires adaptées ; - préciser les conditions de résilience des secteurs à risques pour démontrer que le PLUi intègre bien les mesures entrant dans son champ de compétence pour assurer la protection des personnes et des biens.

B- La CDPENAF

La commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a rendu son avis le 18 octobre 2024. Elle a émis :

- Un avis défavorable sur le zonage agricole et son règlement : au motif que 91 % de la surface agricole du territoire est en zone Ap, *« rendant le maintien et le développement de l'activité agricole impossible sur le territoire »* ; le PLUI est estimé *« trop restrictif en matière de constructibilité agricole ; il convient de desserrer la contrainte en rendant constructibles plus de secteurs agricoles afin que l'activité puisse évoluer, se développer et se diversifier »*. Par ailleurs, seuls 11 bâtiments agricoles sur 115 sont actuellement identifiés comme susceptibles de changer de destination. La commission *« estime qu'il convient d'intégrer un nombre plus important de bâtiments susceptibles de changer de destination, en particulier, les bâtiments anciens en pierre qui ne sont plus adaptés à l'agriculture moderne »*. Enfin, *« la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles est à porter à 15 m compte tenu de la taille du matériel actuel »*.

- Un avis favorable assorti des réserves expresses sur le reste du projet de PLUI :

- supprimer les zones U en Natura 2000 au profit d'un zonage N ;
- clarifier les conclusions de l'étude sur les incidences NATURA 2000 pour démontrer l'absence d'incidences ;

- mieux représenter les zones humides avérées (les zones humides potentielles ne sont en revanche pas à matérialiser sur les plans de zonage) ;

- retirer les emplacements réservés en forêt de protection et en lisière ;

- mieux matérialiser les limites de la forêt de protection ;

- revoir, corriger les erreurs de lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;

- revoir la matérialisation des cours d'eau ;

- revoir la répartition des secteurs A et N en les reclassant en fonction de la réalité du terrain ; les parcelles agricoles ou à vocation agricole doivent être classées en A (prairies et vergers compris), les espaces boisés et naturels doivent être classés en N ;

- revoir la rédaction en zone A du paragraphe autorisant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (cf. article L 151-11 du Code de l'urbanisme) ;

- revoir en zone A, les dispositions sur la sous-destination « autres hébergements touristiques (ils doivent être réalisés par réutilisation et changement de destination des bâtiments agricoles existant ; pas de nouvelle construction admise en zone agricole pour cet usage) ;

- les silos de coopératives agricoles, classés en A sont à reclasser en UX et/ou AUX pour leur permettre d'évoluer (ils sont réglementairement considérés comme une activité commerciale et industrielle) ;

- revoir la répartition des secteurs Nj qui sont parfois incohérents avec l'existant ;

- restreindre les destinations et les surfaces de constructions autorisées dans le règlement du secteur NI, trop permissif ;
 - revoir la répartition des secteurs Ue et Ne ; mettre en Ne les secteurs d'équipements non imperméabilisés ;
 - permettre l'exploitation forestière sous condition en zone Ne.
- La commission recommande également :
- de finaliser la réalisation d'un schéma des circulations agricoles identifiant les difficultés et points de blocages à l'échelle du PLUi ;
 - d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).

C- Les avis des personnes publiques associées

• 1- L'Etat

Le 18 octobre 2024, les services de la Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne a émis un avis favorable assorti de réserves expresses devant être levées avant l'approbation du PLUi.

L'avis de l'État ne peut porter que sur des documents opposables. Or, la CAPF a fait le choix d'appuyer toute la justification du projet de PLUi sur le SDRIF-E qui n'était pas approuvé alors. Certaines dispositions en termes de trajectoires de réduction de consommation et de renforcement de la densification pourraient s'avérer incompatibles avec ce document. Le projet de PLUi n'analyse pas non plus sa compatibilité avec le Plan de déplacements urbains régional PDUIF alors que le projet de Plan des mobilités en Ile-de-France PDM n'est pas encore approuvé. Il est rappelé que l'absence d'éléments (notamment chiffrés) permettant de justifier de la compatibilité du projet de PLUi avec les documents supra communaux en vigueur est de nature à entacher d'illégalité le document.

La DDT demande la prise en compte des 8 observations suivantes :

1. Compléter la liste des servitudes d'utilité publique ;
2. Justifier la compatibilité du PLUi avec le Programme Local de l'Habitat PLH pour garantir l'atteinte des objectifs ; doivent être précisées les modalités de production de logements sociaux, notamment pour les 3 communes déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU ;
3. Identifier un site pour les 15 places manquantes pour l'accueil des gens du voyage et proposer un site pour une aire de grand passage ;
4. Compléter et justifier le bilan de consommation d'espaces NAF 2013-2023 et le projet à horizon 2030 en s'appuyant sur une étude de densification démontrant la nécessité de mobiliser les zones AU ;
5. Reprendre l'analyse des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de justifier leur besoin en lien avec des projets connus ;
6. Préciser et justifier la consommation induite par les emplacements réservés, corriger la projection de consommation si nécessaire ;

7. Revoir les règlements graphique et écrit des zones N afin de répondre aux objectifs de protection et de préservation inscrits au PADD ;
8. Compléter l'étude des incidences du projet sur les espaces Natura 2000.

Un document présentant l'analyse technique a été joint au courrier de réponse. Il précise les attendus des observations précédemment mentionnées et liste les annexes devant être complétées au regard des informations fournies par les services de l'État :

- Annexes relatives aux SUP telles que la nouvelle délimitation du Domaine national du château de Fontainebleau de 2024 (se référer au site internet de la DRIEAT) ; la mise à jour de la liste de captage des Eaux Destinées à la Consommation Humaine (selon la contribution de l'ARS) dans et hors territoire CAPF ; intégrer les servitudes aéronautiques aux annexes (fiches techniques de la DGAC) ; compléter la liste des ouvrages électriques (contribution RTE) ; ajouter la canalisation de transport d'hydrocarbures (exploitée par la société Vermillon) au plan des servitudes.

- Le rapport de présentation doit mieux justifier et corriger le bilan de consommation des ENAF, notamment en couvrant les années 2021 à 2023 qui ne sont pas prises en compte. D'autre part la représentation graphique des espaces d'extension repérés est peu lisible et comporte des inexactitudes sur certains terrains, aussi les 81,61 Ha considérés en extension potentielle 2026-2040 restent à justifier. Le PLUi devra inscrire un phasage de la consommation (par décennie) et localiser les consommations prévues en phase 1. Il est rappelé que la trajectoire 2031-2040 sera à ajuster en fonction des données d'artificialisation nette sur la décennie 2021-2031.

- La densification des espaces urbanisés calculée dans le projet doit démontrer sa compatibilité avec les attendus du SDRIF 2013 opposable à ce jour. L'étude relative à la densification est peu approfondie et la méthodologie peu détaillée. Par ailleurs, des projets engendrant une consommation d'espaces NAF ne sont pas comptés. Le projet doit donc revoir, corriger et préciser la consommation réelle qu'il induit afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, aspect restant insuffisamment traité.

- Le PADD expose la création de STECAL, de secteurs NJ ou de zones UF dans la bande de protection des lisières du massif forestier, l'étude de densification des zones déjà urbanisées est insuffisante, et ne démontre pas la nécessité de mobiliser l'intégralité des zones AU programmées. Ces points doivent être repris.

- Concernant les OAP thématiques, les zones de protection des cours d'eau et la préservation de cônes de vues ne sont pas traduites réglementairement dans le plan de zonage ou le règlement écrit. D'une manière générale, OAP et règlement nécessitent d'être mieux articulés et mis en cohérence pour ne pas générer d'interprétations contradictoires. L'OAP « Mobilités actives » devra être revue lorsque le PDUMIdF sera approuvé.

- Concernant les OAP sectorielles, il est demandé d'établir une liste numérotée et de préciser le phasage à horizon 2030 pour assurer la compatibilité avec le SDRIF 2013. Les OAP communales, classées en 1AU, ne justifiant pas de l'atteinte de l'objectif de densité moyenne minimale de 35 logements par hectare doivent donc être corrigées. Une mise en cohérence entre les schémas des OAP et les plans de zonage reste à effectuer.

- Les STECAL couvrent une superficie de 4,4ha, sans précision de la constructibilité potentielle, ce qui doit être corrigé. 2 STECAL de Bois-le-Roi sont positionnés dans la bande de protection des lisières du massif forestier et doivent être supprimés ; le zonage du STECAL n° 6 de Chailly en Bière également. Le potentiel constructible devra être limité à 30% de la SDP existante et assorti d'une surface maximale. Certains STECAL sont à réinterroger en vertu de la réalité du terrain et des protections dont ils bénéficient.

- Les ER sont répertoriés pour une superficie totale de 40 Ha dont les projets doivent préciser et justifier la consommation.

- Le règlement écrit doit être adapté, en limitant le nombre d'annexes sur une même unité foncière, quel que soit le zonage, certaines unités foncières étant couvertes par différents zonages. Le règlement écrit présente des incohérences importantes pour les zones N qu'il convient de corriger. Pour certaines destinations autorisées, il convient d'indiquer un CES maximal.

La zone NE couvrant 214 Ha du territoire n'a cependant pas vocation à recevoir des équipements publics sportifs.

La zone NJ couvre 191 Ha et doit être précisée afin d'éviter le mitage des fonds de parcelles.

Aussi et de façon générale, les destinations autorisées sont trop nombreuses en zone NL pour être compatibles avec le caractère naturel de la zone qui représente 50 ha.

Le règlement écrit présente des incohérences en zone A qui devront être levées. En effet, l'article 1 proscriit les destinations « hébergement » et « restauration » alors que l'article 2 en réglemente les capacités d'accueil.

La cohérence du règlement en zone AP est à revoir et il serait pertinent d'ajouter pour les constructions et installations autorisées des administrations publiques et assimilés « dans le cas où il est justifié que ces constructions ou installations ne peuvent s'implanter hors de la zone Ap ». Il est constaté que réglementairement, le classement en zones N ou A ne permet pas nécessairement une protection forte des espaces naturels et agricoles dans ce règlement écrit.

Les zones urbaines du règlement écrit sont également passées en revue, avec parfois une emprise au sol considérée comme trop faible (zones UD).

- Le règlement graphique est jugé peu lisible avec des éléments absents ou insuffisamment matérialisés. De façon générale, la bande de protection des lisières des massifs boisés n'est pas intégralement reportée sur les plans graphiques et il est répété que l'urbanisation ne doit pas progresser vers le massif forestier. Il est regretté que les justifications

concernant le zonage ne fassent pas de parallèle avec les cartes représentant les trames verte et bleue communales, ce qui conforterait l'idée de la traduction réglementaire des études menées et des orientations fixées.

- La thématique « Eau » relève que des données doivent être complétées au regard des avis reçus de la DRIEAT, du SEMEA, aussi afin de répondre pleinement aux attendus du SDAGE ;

- La thématique Habitat reprend les orientations du PLH de 2024 et indique qu'une mise à jour éventuelle du PLUi sera à prévoir pour assurer la compatibilité avec les objectifs des prochains SRHH et PLH, dans le délai réglementaire légal. Il est noté également l'absence de proposition pour ce qui concerne l'aire de grand passage pour les besoins des gens du voyage.

- Le PCAET de la CAPF est bien pris en compte dans le projet de PLUi, cependant la production d'énergie renouvelable du territoire de la CAPF est indiquée comme représentant moins de 1% de la consommation énergétique finale totale du territoire. De ce fait, les mesures annoncées pour développer et valoriser les énergies renouvelables doivent être mises en œuvre pour atteindre les objectifs régionaux et les objectifs que s'est donné la CAPF dans son PCAET, à savoir 13% de la consommation d'énergie finale d'ici à 2030.

A ces avis et analyse technique sont en outre joints des pièces annexes : analyse par communes/fiches communales ; analyse SDRIF-E/ ; une carte et une liste des servitudes d'utilité publique.

- 2- Département de Seine-et-Marne

Dans son avis d'octobre 2024, le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de plusieurs remarques notamment celles relatives aux emplacements réservés, à l'OAP, à la servitude EL7 et au règlement écrit.

Concernant les OAP sectorielles, il est rappelé que tout point d'interaction avec le réseau routier départemental doit être étudié en concertation avec l'agence routière départementale. Des recommandations affectant 29 OAP sectorielles ont été énumérées. Elles concernent les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines-sur-Seine, Fontainebleau-Avon, Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-sur-Ecole et Saint-Sauveur-sur-Ecole.

Dans l'OAP thématique « Mobilités actives », Il est demandé de ne pas reprendre les éléments de programmation du Schéma directeur cyclable sur lesquels il y a trop d'incertitudes mais de s'en tenir aux intentions générales.

Pour le règlement écrit, 3 remarques portent sur les affouillements ethaussements des sols, et les routes à grande circulation.

Le tableau récapitulatif des communes concernées par la servitude d'alignement des voies publiques doit être remis à jour.

Concernant les emplacements réservés : des ER peuvent être supprimés (ER 109 à Perthes-en-Gâtinais, ER 63 à Fleury-en-Bière) ; il est

demandé 2 nouveaux ER dans ces communes pour le projet RD 50. Le Département n'ayant pas prévu les aménagements mentionnés dans 36 emplacements réservés, il est demandé de les supprimer, ou de maintenir mais au bénéfice de la commune si elle le souhaite. Par ailleurs, 13 emplacements réservés ont un impact sur le niveau routier départemental, il conviendra que le Département soit associé dès la phase d'étude.

Dans le cadre du STECAL n°1 à Arbonne-la-Forêt, la mutualisation de l'accès avec l'accès existant plus à l'ouest est impérative.

9 remarques à propos des bâtiments départementaux ont été listées. 3 précisions sont apportées sur les transports en commun.

Le thème de l'environnement a été abordé par le Département sous 6 items : l'eau (potable, cours d'eau et eaux pluviales), agriculture et forêts, itinéraires de promenade et de randonnées, gestion des espèces invasives, climat et énergie, et nuisances environnementales. Il est demandé des mises à jour et ajouts tant dans les documents écrits que dans ceux graphiques, ainsi que des réflexions stratégiques sur ces sujets.

- 3- Le PNRGF (Parc Naturel Régional du Gâtinais français)

16 communes de la CAPF sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais français qui a émis un avis favorable sous réserve au projet de PLUi de la CAPF le 18 octobre 2024.

Au niveau de la protection des éléments identitaires, certains espaces boisés classés et certaines lisières de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares sont manquants dans le règlement graphique. Les éléments d'ensemble à enjeux paysagers ainsi que les éléments des motifs paysagers devraient être représentés dans le règlement graphique et les OAP. Certaines continuités écologiques, mares et mouillères n'y sont pas représentées. L'étude que le Parc a effectuée sur la trame noire pourrait être intégrée dans le projet de PLUi. Les secteurs de stationnement dédiés aux camping-cars dans le massif forestier pourraient être identifiés.

Afin de respecter les principes d'urbanisation modérée, le potentiel d'extension urbaine maximale de chaque commune devra être précisé. Saint-Martin-en-Bière et Chailly-en-Bière ont déjà dépassé leur potentiel maximal fixé dans le cadre de la Charte du Parc 2011-2026. Le projet de PLUi ne peut prévoir d'ouvrir à l'urbanisation plus de 35 hectares avant 2026. Une incitation à l'optimisation des zones d'activités existantes pourrait être incorporée aux documents réglementaires. Le guide d'intégration des bâtiments agricoles du Parc pourrait être repris dans le projet de PLUi.

Dans le cadre du respect des principes d'urbanisation qualitative, la définition des éléments du patrimoine rural identitaire à préserver pourrait être ajoutée ; les éléments d'intégration paysagère pourraient être rappelés dans le contexte de chaque OAP sectorielle, la stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération du Parc pourrait être intégrée dans les orientations du PLUi ; enfin, le nuancier du Parc pourrait être annexé.

- 4- SEMEA (Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs affluents)

Le 11 octobre 2024, le SEMEA a émis un avis défavorable au projet du PLUi notamment au titre de l'absence de représentation dans les règlements graphiques communaux à la fois des zones humides règlementaires inventoriées par le SEMEA selon les modalités définies par le SAGE de la Nappe de Beauce et des cours d'eau, fossés et de leur ripisylve, et au titre de la prévision d'une OAP prévoyant 25/30 logements dans des zones à sol hydromorphes potentiellement inondables du secteur de la Mare Chauvet à Saint-Sauveur-sur-École.

Dans le règlement écrit, au niveau des secteurs humides à préserver, le règlement n'interdit pas spécifiquement la création de nouveaux plans d'eau artificiels ni la plantation de boisement pourtant susceptibles de porter atteinte à la qualité écologique. L'installation des serres tunnels et des tunnels agricoles ne devra pas porter atteinte aux fonctionnalités hydrologiques des sols. Dans le chapitre dédié aux eaux pluviales (9.3), il conviendrait de préciser les prescriptions liées au débit de fuite maximum et à l'autorisation obligatoire pour tout rejet en rivière.

Le SEMEA a émis également plusieurs remarques portant sur l'OAP thématique bioclimatique, l'OAP sectorielle du chemin de la mare Chauvet à Saint Sauveur-sur-École, le PADD, le rapport de présentation et l'annexe de servitudes d'utilité publique.

- 5- Le CRPF (Centre régional de Propriété Forestière)

Il est proposé que dans le règlement écrit, pour les EBC, soient précisés les motifs permettant l'exception à la déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres ; que dans le PADD, soit ajouté un alinéa sur l'accès aux massifs boisés pour les camions ; il est joint l'arrêté préfectoral portant autorisation exceptionnelle de circulation des véhicules transportant des bois ronds dépassant les tonnages prévus par le code de la route. Enfin le CRPF note que le diagnostic omet d'évoquer les propriétés boisées des particuliers, au nombre de 7190 sur le Pays de Fontainebleau pour plus de 5200 ha ; et joint 7p. d'arrêté préfectoral relatives au transport des bois ronds.

- 6- La Chambre d'agriculture d'Ile de France

Par courrier du 16 octobre 2024, la Chambre d'Agriculture d'Ile de France émet un avis défavorable au projet de PLUi et s'appuie sur 5 points principaux :

- I. Les circulations des engins agricoles
- II. La zone A et son règlement
- III. Les éléments protégés
- IV. Le plan de zonage
- V. La réaffectation des bâtiments agricoles

Il est constaté l'absence de schéma des circulations des engins agricoles, alors que celui-ci contribue à concilier les usages du domaine routier et des habitants.

La zone Ap représente 91,5 % du territoire agricole ce qui est très restrictif en matière de développement ou de diversification de l'activité existante. Il est demandé une seule et unique zone A pour toutes les parcelles déclarées en 2023.

Les protections environnementales telles que haies, arbres isolés ou en alignement, mares et mouillères sont une accumulation de contraintes pour l'exercice des activités.

Il est demandé de reclasser des silos en zone UX et non en A et de prévoir que le règlement graphique permette l'extension des activités de silos ; de reclasser certains secteurs protégés mal repérés ; et de compléter le repérage des bâtiments agricoles devenus obsolètes afin d'autoriser leur changement de destination.

- 7- La CCI Seine et Marne

Par courrier en date du 8 octobre, la Chambre de Commerce et d'Industrie du 77 souligne les nombreux échanges constructifs et la prise en compte des éléments fournis dans son porté à connaissance mais n'émettra un avis favorable qu'à la condition de lever la réserve de la p. 6. De plus, 7 remarques argumentées sont également soulignées dans le document. La réserve elle-même comporte plusieurs items, dont :

a. Le choix de l'unité de la surface de vente inadapté dans un PLU. Préférence pour fixer des plafonds de surface de plancher.

b. La gestion des implantations commerciales au sein de la polarité commerciale du centre-ville de Fontainebleau, et la demande d'augmenter le plafond de 500 m² de surface de vente à 1000 m².

c. La gestion des implantations commerciales au sein des polarités commerciales des centre-ville et centre-bourg, et la demande d'augmenter le plafond de 200 m² de surface de vente à 500 m².

d. La gestion des implantation commerciales au sein des polarités commerciales insérées en Zones d'activités économiques, avec une demande de sous-zonage et une graduation des conditions d'implantation des constructions.

e. La gestion des implantations commerciales en-dehors des polarités commerciales existantes, où la CCI est défavorable au développement de nouvelles polarités commerciales déconnectées de toute polarité commerciale existante et de toute urbanisation comme c'est le cas pour L'OAP de Chartrettes sur le secteur de la rue des Ormes.

f. Les 3 types de linéaires commerciaux à clarifier et à affiner : La CCI Seine-et-Marne est favorable à la mise en œuvre de linéaires distincts permettant un travail fin et précis mais estime qu'une clarification est nécessaire afin de détailler les objectifs poursuivis par certains linéaires, notamment le pôle commercial du centre-ville de Fontainebleau.

g. L'OAP « Commerce et redynamisation des centres-bourgs » à retravailler, du fait d'une incohérence entre l'ORT et la réglementation du PLUi à corriger : la CCI Seine-et Marne ne retrouve pas les lieux d'implantations privilégiés pour les commerces de plus de 500m² de surface de vente au sein de l'OAP Commerce.

Les cartes représentant les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales pourraient être améliorées en termes de visibilité des limites de chacun des secteurs concernés. La représentation du périmètre pourrait être améliorée avec une couleur distincte selon le type de polarité permettant de faciliter la prise en compte des conditions d'implantation.

La CCI Seine-et-Marne demande que l'ensemble de ses remarques et requêtes soulevées au sein de la réserve 1 soient levées.

- 8- La CMA (Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile de France)

Par courrier du 14 octobre la CMA IDF émet un avis favorable sur le projet de PLUi, rappelle 4 grands enjeux du secteur, et fait des propositions d'aménagements du règlement :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité,
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat,
- La réhabilitation des zones d'activités,
- La prise en compte de l'artisanat dans la création des quartiers mixtes.

La CMA IdF est favorable à la délimitation des linéaires commerciaux protégés, dont l'objectif principal est la préservation des locaux commerciaux et artisanaux afin d'offrir une offre de proximité nécessaire à la vie locale, d'encourager l'activité touristique et de sauvegarder les restaurants existants.

La CMA IdF propose d'autoriser l'artisanat industriel dans les zones UB et UA tout en limitant la taille des surfaces à 250m² dans les zones UB et UA et de conditionner cette implantation, comme pour les autres activités artisanales, à la mise en œuvre de dispositions visant à éliminer les nuisances pour le voisinage immédiat.

Si le projet de règlement venait à être modifié, il serait également recommandé d'intégrer des exigences en matière de stationnement. Cela inclurait la création d'une zone de manutention sur les parcelles dédiées à l'artisanat industriel, ainsi que l'aménagement d'une place de stationnement pour les activités de plus de 100m² de surface de plancher en zones UB et UA (1 place par tranche de 100m²). Ainsi, le recours à l'espace public pour le stationnement et la manutention serait moins fréquent, réduisant ainsi le risque de conflit avec le voisinage. Le développement de petits ateliers (< 250 m²) doit être encouragé par le règlement d'urbanisme ainsi que par les OAP encadrant les projets futurs.

La CMA IdF considère que la volonté de préserver le territoire ne doit pas constituer une limite pour l'implantation et le développement des activités artisanales. L'optimisation du foncier est nécessaire au profit des activités artisanales, qui sont peu consommatrices d'espace et s'adaptent facilement à un foncier « recyclé ». Mettre en valeur les implantations artisanales comme exemples vertueux de la mixité, de l'animation urbaine et de l'intégration paysagère semble nécessaire. La CMA IdF estime que le

PADD devrait davantage insister sur l'objectif d'un développement des activités artisanales dans des quartiers mixtes, comme réponse aux impératifs de sobriété foncière.

- 9- La région Ile-de-France

La région Ile-de-France a transmis son avis par courrier du 13 janvier 2025. Elle souligne le respect des grandes orientations inscrites dans le SDRIF en vigueur et l'anticipation des principes et orientations du SDRIF-E, notamment en matière de protection de l'environnement et de sobriété foncière. Elle évoque également la qualité de l'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité, paysage » et la prise en compte du risque d'inondations pour assurer la résilience du territoire.

Dans son annexe technique les observations sont ordonnées selon 5 grandes thématiques :

- 1) La qualité du projet spatial et la consommation d'espace
- 2) L'environnement et le développement durable
- 3) Le développement économique
- 4) Les transports et déplacements
- 5) Le logement

1) Les OAP présentées répondent aux orientations régionales de densification, de renouvellement urbain et de requalification de zones d'activités. Cependant il est demandé de produire un bilan exhaustif de la consommation d'ENAF réalisée sur la période 2013-2021 pour chaque commune, afin de mieux appréhender la consommation d'espaces entre 2021 et 2040. Les modalités de la mutualisation devraient être clairement explicitées et justifiées car des communes rurales dépasseraient les consommations permises par le SDRIF-E.

2) Cette thématique accueille favorablement les ambitions du PADD et des OAP « bioclimatique et risques » et « continuités écologiques, biodiversité et paysage », les outils mis en place pour préserver les trames verte, bleue et brune et les recommandations favorisant la résilience des constructions et aménagements face au risque inondation.

3) L'analyse des propositions du PLUi détaille le foncier des zones d'activité économique (ZAE) ainsi que les zones UX et salue l'objectif de préservation des linéaires commerciaux. L'OAP thématique « commerces et redynamisation des centres-bourgs » conforte les attentes du PADD et le règlement écrit précise les possibilités d'implantation.

4) Ce thème souligne un indice de dépendance à la voiture élevé sur le secteur ouest du territoire non desservi par le réseau ferroviaire, avec une recherche d'alternatives développée dans l'OAP « mobilités actives ». Le renforcement des pôles multimodaux et le repérage de sites potentiels doivent permettre de développer la multimodalité des pôles d'échange.

5) Le projet de PLUi est en cohérence avec les orientations de densification du SDRIF-E en matière de production de logements. Cependant les outils utilisés (remobilisation de logements vacants et construction de zones à urbaniser) ne concourent pas à la progression du parc de logements dans les espaces urbanisés existants. Il est noté une

grande hétérogénéité entre les communes, selon qu'elles sont soumises aux obligations de la loi SRU ou non.

- 10- SNCF

Par courrier du 2 octobre 2024, a émis des demandes portant sur :

- Partis d'aménagement proposés : la SNCF indique que le règlement des zones A et N autorise sous condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ce qui pourrait compromettre le maintien et le développement de l'activité ferroviaire ; elle demande que ces locaux soient autorisés sans condition. Il est également demandé que les entrepôts sur des emprises ferroviaires soient expressément autorisés en zones UA, UB, UC, UD, UE, US et UX ; enfin il est demandé de conserver une frange non classée aux abords du domaine public ferroviaire afin de ne pas empêcher l'entretien de la végétation.

- Projets de développement sur du foncier ferroviaire : des demandes sont exprimées sur Avon (demande de classement UX et pour des terrains SNCF au centre de la commune demandes de « suppression du classement en espaces verts protégés, de la bande de constructibilité ainsi qu'un classement en zone UBc de l'ensemble de la zone comme prévu dans le PLU actuellement opposable » et Hericy (demande du maintien des dispositions actuelles).

- SUP : il est rappelé, par commune, les lignes traversant le territoire intercommunal, et joint une nouvelle version de la notice T1, qui permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du domaine ferroviaire).

- Permis de construire : il est rappelé qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

Il est joint au courrier une fiche sur les servitudes de type T1, avec ses annexes.

D - Les personnes publiques consultées

D-1 Services consultés par la DDT

1- APRR

L'avis de la société d'autoroutes a été adressé par courrier du 18 septembre 2024 à la DDT de Seine-et-Marne. La société concessionnaire rappelle la nécessité de prendre en compte le projet d'aménagement de l'autoroute A6 entre l'échangeur de la RN104Est et l'échangeur de la N37, et demande à cet effet : de restreindre l'inconstructibilité imposée dans la bande de lisière boisée, les espaces boisés classés et la zone Ap ; de permettre l'aménagement et l'entretien des bassins de rétention identifiés au titre des plans d'eau à préserver ; de tenir compte des contraintes techniques imposées aux clôtures autoroutières ; de modérer les orientations liées à la préservation et au développement de la trame verte et bleue, notamment en matière de continuité écologique et de perméabilité des matériaux.

Les autres ajustements demandés sont relatifs aux :

- Dispositions générales réglementaires : il est demandé une dérogation à l'obligation d'une déclaration préalable pour l'édification des clôtures, pour des motifs d'urgence et de sécurité ; d'exempter les clôtures autoroutières des règles de composition, de hauteur, d'amovibilité et de perméabilité à la faune ; de renforcer les règles de recul et de hauteur instituées aux abords de l'autoroute pour les équipements publics et services collectifs non liés à celle-ci ; d'admettre la possibilité de réaliser des équipements et ouvrages autoroutiers dans la bande de protection des lisières des massifs boisés ; de ne pas imposer la plantation d'arbres à haute tige dans les espaces libres autoroutiers ; de revoir des prescriptions en matière de stationnement ou de desserte par les voies publiques, qui ne seraient pas compatibles avec le domaine public autoroutier ; de préciser que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages liés à l'autoroute.

- Dispositions spécifiques réglementaires : il est fait observer que la règle de 20% de l'unité foncière traitée en pleine terre et végétalisée (zone UEr) est difficilement applicable dans certaines aires ; et qu'en zone Ap il conviendrait de lever l'ambiguïté entre les articles 2 et 4, au sujet de la possibilité d'ouvrages et aménagements liés à l'activité autoroutière.

- OAP : il est demandé de ne pas imposer l'usage de revêtements ou matériaux perméables/poreux pour les accès et aires de stationnement, et de limiter les contraintes relatives à la transparence des clôtures aux abords des mares.

2- Eau de Paris

Dans sa réponse du 23 août 2023 à la DDT, la régie Eau de Paris rappelle qu'elle assure la gestion de plusieurs ouvrages sur le territoire intercommunal : les captages d'eau potable de Bourron (qui font partie de l'aire d'alimentation des captages dénommée Bourron, Villeron, Villemer), les 3 aqueducs du Loing, de la Vanne et de la Voulzie, et le site de Desquinemare où convergent les 3 aqueducs.

Elle indique que pour la protection des aqueducs 3 zones de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) sont à prendre en compte, et génèrent des prescriptions spécifiques (telles que des interdictions de certaines constructions), qui sont rappelées pour chacune des 3 zones.

Eau de Paris demande que l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 déclarant d'utilité publique la protection des captages de Bourron, Villeron, Villemer, ainsi que le plan de l'aire d'alimentation des captages, soient annexés au PLUi ; d'intégrer les délimitations et prescriptions des périmètres de protection ; d'identifier dans le PLUi le tracé des aqueducs comme des linéaires de corridors de sous-trames herbacées caractérisant une trame verte à l'échelle de la CAPF.

3- VNF (Voies navigables de France)

Par un mail adressé le 23 août 2024 à la DDT 77, Voies navigables de France indique qu'il « *n'a pas d'observation particulière à formuler sur le projet du PLUi de la CAPF* ».

4- Société Vermilion

Par un mail adressé le 23 août 2024 à la DDT 77, la société Vermilion rappelle qu'une canalisation de transport d'hydrocarbures qu'elle exploite (canalisation "VLG Centre – EPHS") et qui traverse une partie du territoire intercommunal « *n'a pas été prise en compte dans le projet le PLUi (plan des servitudes notamment) ;... cette canalisation est actuellement en arrêt temporaire mais pourrait être réutilisée à l'avenir* ».

5- ARS

Les remarques de l'ARS sont exprimées dans un courrier du 21 août 2024 à la DDT 77. Il y est notamment indiqué :

- Présentation du projet : constatant que le PLUi comporte 5 OAP thématiques et 67 OAP sectorielles, mais que seules 19 OAP sectorielles sont détaillées dans l'évaluation environnementale, l'ARS « *aurait apprécié que le dossier fournisse l'ensemble des résultats de l'analyse multicritères pour justifier la présentation de 19 OAP dans l'EE et s'assurer de la prise en compte des enjeux sanitaires pour l'ensemble des OAP* ».

- Protection de la ressource en eau : l'ARS indique qu'il y a des erreurs dans la liste des captages d'eau destinée à la consommation humaine et des arrêtés de DUP associés, présentée dans les annexes du PLUi, et elle joint un tableau corrigé. L'ARS envoie également la liste du champ captant actif (38 forages) situé sur la commune de Bourron-Marlotte alimentant Paris. Cette liste de captages n'a pas été présentée, or ce champ captant impacte la CAPF par ses périmètres de protection. Il est en outre rappelé qu'il convient d'annexer au PLUi toutes les DUP relatives aux captages, de mettre à jour les servitudes et documents associés, et de respecter les prescriptions des arrêtés de DUP relatifs aux captages, même abandonnés, ainsi que celles liées aux aqueducs.

- Eau de loisirs : la base de loisirs de Bois-le-Roi accueille une zone de baignage ; il convient que la CAPF prenne toutes les dispositions afin d'éviter tout risque de pollution de cette zone de baignade.

- Qualité des sols : il a été identifié 4 sites ex-BASOL et 13 SIS (secteurs d'informations sur les sols), qui ont été pris en considération dans l'évaluation environnementale ; mais celle-ci n'a pas pris en compte les sites CASIAS (anciens sites industriels et activités de service potentiellement pollués) ; il est demandé que dans le cadre des projets d'aménagement, la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs soit vérifiée ; des dispositions spécifiques sont à respecter en cas d'implantation d'un établissement sensible et si l'existence de terres polluées est constatée.

- Nuisances sonores : il est souligné la nécessité de limiter les nuisances lors des phases de chantiers, en particulier si des démolitions sont prévues.

- Qualité de l'air : l'ARS indique qu'elle aurait apprécié la mise à jour des données relatives à la qualité de l'air ; et que là aussi les nuisances lors des chantiers sont à limiter.
- Risques technologiques : l'ARS rappelle la recommandation tendant à ce que les populations sensibles les plus proches des lignes électriques ne perçoivent pas plus de 1uT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.
- Adaptation au changement climatique : l'ARS demande que soit pris en compte le risque d'implantation du moustique tigre, et recommande de ne pas créer de zones d'eau stagnante notamment pour la gestion des eaux pluviales ; il est aussi demandé une attention particulière à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollen présents dans l'air ambiant.

En conclusion, l'RRS « *émets un avis favorable sur le plan sanitaire sous réserve de la prise en compte des observations faites précédemment en particulier la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine et la prise en compte de la présence des sols potentiellement pollués au sein de la communauté d'agglomération* ».

6-RTE

RTE informe que, sur le territoire couvert par le PLUi, sont implantés plusieurs ouvrages du réseau de transport public d'électricité (lignes aériennes 63 kV et postes électriques 63 kV) ; dans les communes de : Boissy-aux-Cailles, Fontainebleau ; Hericy- Saint-Sauveur-sur-École ; Samoreau ; Sannois-sur-Seine ; Tousson et Vulaines-sur-Seine. Il indique qu'il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques indiqués (servitudes I4), et également de noter, dans la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. Ce groupe devra être contacté pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis, toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités : enfin, RTE attire l'attention sur le fait que certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés à proximité et/ou dans des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (à Héricsy, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau, Vulaines-sur-Seine) ; ou sont dans des emplacements réservés (Saint-Sauveur-sur-École et Vulaines-sur-Seine). Enfin il est rappelé l'incompatibilité d'EBC dans la bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes.

7- DRAC

Dans son courrier du 29 juillet 2024, la Direction régionale des affaires culturelles/UDAP de Seine-et-Marne émet des remarques concernant :

- Le règlement écrit : les observations générales concernent : certaines définitions du lexique qui sont difficiles à lire ; des distances de recul fixes qui permettraient d'avoir un meilleur effet d'alignement ; le fait que le document n'insiste pas assez sur la nécessité du traitement qualitatif des clôtures ; la possibilité du recours à l'architecture contemporaine de qualité est trop peu mise en avant ; une coquille sur le nombre de tuiles au m2. Il est par ailleurs signalé des erreurs matérielles, le manque d'une définition, des prescriptions de couleur à préciser, une formulation à revoir. Il est demandé de préciser le statut du nuancier, et celui des fiches-patrimoine.

- Les OAP : une disposition de l'OAP Quartier du Breau est à revoir.

- Les annexes : la carte et l'atlas des servitudes relatives au patrimoine sont à mettre à jour suite à la nouvelle délimitation de la servitude des abords du Château de Fontainebleau.

8- DRIEAT

La direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports / UD 77 a fait part de son avis par courrier du 23 août 2024. Elle apporte des précisions

- sur les sites et sols pollués (un SIS à ajouter et des SUP d'usage des sols et d'accès à des piézomètres à prendre en compte) ;

- sur les risques industriels, à propos de deux ICPE, l'une à La-Chapelle-la-Reine l'autre à Ury ;

- sur les carrières, indiquant que le territoire est concerné par le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de sable et de grès industriels, et qu'un schéma des carrières est en cours d'élaboration ;

- les déchets : une ancienne décharge, située à Chailly-en-Bière, doit faire l'objet d'un réaménagement final ; il conviendrait d'être plus restrictif dans les destinations et utilisations autorisées.

D-2 Autres personnes publiques consultées

1- Château de Fontainebleau

L'établissement public du château de Fontainebleau (EPCF) a transmis son avis par un courrier du 2 octobre 2024 ; il fait observer que 3 unités foncières relevant du ministère de la culture sont concernées par le projet de PLUi, et pourraient permettre la création d'un grand « *pôle de conservation mutualisé des collections nationales* », dans le cadre du schéma directeur immobilier des réserves du ministère. Afin de permettre un tel projet, il lui paraît souhaitable de ne pas trop restreindre l'usage des parcelles correspondantes, aussi est-il demandé :

- pour le site des Héronnières, (parcelle accueillant les grandes écuries royales classées MH) : il est classé en zone N, avec possibilité de changement de destination, mais les destinations autorisées paraissent trop restrictives pour garantir la reconversion du site ; il est demandé d'autoriser tout changement de destination sauf : logement, commerce de

gros, cinéma, lieux de culte, industrie et cuisines dédiées à la vente en ligne ;

- pour le Clos des Ébats Nord : sur cette parcelle inaccessibles et inconstructibles, il est demandé de conserver la possibilité de faire stationner des véhicules, voire des cars de tourisme, en lien avec l'activité du château et pour le projet de reconversion envisagé ;

- pour le Clos des Ébats Sud : les parcelles sont classées par erreur en zone UM, or elles ne dépendent plus du ministère des armées ; l'EPCF demande que comme pour le site des Héronnières, elles puissent faire l'objet de tout changement de destination sauf logement, commerces de gros, cinéma, lieux de culte, industrie et cuisines dédiées à la vente en ligne ;

- pour la parcelle des archives nationales : suite au transfert des Archives Nationales sur le site de Pierrefitte, les bâtiments sont vacants et concernés par le projet de reconversion évoqué ci-dessus ; il est donc souhaité la possibilité d'autoriser tout changement de destination, sauf les limitations déjà citées pour les autres sites ;

- au sujet de l'OAP du quartier du Bréau il est demandé d'utiliser pour les sites des Héronnières et du Clos des Ébats un terme plus adapté à la valeur de cet ensemble classé que celui de « friche ».

2- Commune de Nanteau sur Essonne

Par délibération du 13 septembre 2024, « *Le Conseil Municipal...à l'unanimité donne un avis favorable au projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau* ».

3- SMICTOM

Par un courrier du 6 septembre 2024, le Syndicat mixte intercommunal de la collecte et du traitement des ordures ménagères fait part d'un « *avis favorable et sans réserve du SMICTOM de la Région de Fontainebleau au projet de PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau* ».

4- Seine et Marne Environnement

SEME complimente la CAPF pour les dispositions visant à préserver les zones humides ou à favoriser la biodiversité. Elle émet également quelques remarques. A propos des zones humides elle demande de compléter les données utilisées pour leur identification dans le rapport de présentation et le règlement avec la cartographie de la DRIEAT (2021) qui a abouti à une cartographie des milieux humides selon leur probabilité de présence ou non sur le territoire ; elle demande que la disposition du règlement relative à l'interdiction des constructions de part et d'autre de la berge des cours d'eau représentée au règlement graphique soit précisée, et propose une bande d'au moins 5 m. : elle suggère également des précisions pour les zones dont le caractère humide n'est pas avéré. SEME rappelle la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) ; préconise de déclasser les boisements s'il s'agit de peupleraies pour permettre l'éventuelle restauration de la zone humide en milieu ouvert. Enfin, elle joint

une liste des espèces locales recommandées, et une liste des espèces invasives à proscrire. Et conclut « *notre avis concernant le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération...ne pourra être jugé favorable qu'une fois le document mis en conformité avec les données de la DRIEAT concernant les zones humides, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment* ».

5- Commune de Buthiers

Avis par délibération du conseil municipal du 23 septembre 2024 : « *le conseil municipal prend acte du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau* ».

6- INAO

Dans son courrier du 11 septembre 2024, l'Institut national de l'origine et de la qualité indique qu'il ne s'opposera pas au projet de PLUi, « *dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées* ».

7- CAUE

Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement 77 a fait parvenir en avril 2024 un document « Conseil » contenant des observations sur différentes zones urbaines (UA, UBb, UE et UX) traitant en particulier de l'intérêt d'un coefficient de biotope et de règles de hauteur peu favorables à la compacité du bâti ; sur les OAP, dont certaines orientations sont plutôt des recommandations ou des conseils incitatifs (OAP bioclimatiques, risques et résilience, et OAP Continuités écologiques, biodiversité, paysage)

Par ailleurs, ce premier avis a été complété, en septembre 2024, par des observations sur les OAP sectorielles.

8- FAPVS

Dans son courrier du 10 octobre 2024, représentant 197 pages, la Fédération des associations de protection de la vallée de la Seine (FAPVS 77) fait part de son avis défavorable sur le projet de PLUi et émet de nombreuses remarques.

En introduction : elle déplore un manque d'analyses, des lacunes, sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles populations ; et regrette de n'avoir disposé que de 3 mois pour préparer son avis. En outre, elle estime que la concertation a été insuffisante et indique que certains éléments du projet n'ont pas été transmis ; il lui semble que le bilan de cette concertation est discutable (manque d'éléments, d'analyse critique, de place spécifique accordée aux associations environnementales....) ce qui pourrait constituer un vice de procédure.

I- L'association émet des remarques sur le rapport de présentation et les objectifs « favorisant le bétonnage, la densification, le mitage des espaces libres ».

A- La fixation des objectifs de population et de construction s'est effectuée « hors sol, faute de justifications sur l'acceptabilité environnementale, sociale et économique ». Le PLUi prévoit d'augmenter le nombre de logements sur le territoire de la CA alors que le ratio emplois-logements est déjà défavorable, ce qui est en contradiction avec l'objectif d'équilibre fixé par la loi. Le PLH est illégal : objectifs de construction trop importants, entraînant un afflux de population incompatible avec l'offre de services publics, de transport et d'emploi ; absence de concertation et d'évaluation environnementale, alors qu'il y a des risques d'atteintes à l'environnement. Enfin, il a été fait une application illégale des objectifs d'accroissement de la densité résidentielle du SDRIF : + 15 % sur Avon-Fontainebleau- Bois-le-Roi, « augmentation, extravagante de la densification », « surdensification absurde voulue par le SDRIF ».

B- Le diagnostic et l'analyse des besoins futurs seraient insuffisants : il est cité l'exemple des transports collectifs (surcharge du réseau), de la circulation et des routes (pas d'analyse approfondie), et du stationnement (trop peu traité). Également les thèmes de la gestion de l'eau (capacité réelle de production d'eau non vérifiée), de l'assainissement (sujet trop peu traité) et des eaux pluviales (évaluation insuffisante). De même pour les services collectifs : gestion des déchets (trop peu traitée) , santé (pas de section consacrée à ce sujet dans l'évaluation environnementale, pas de justifications), sécurité (pas de section spécifique, ni d'objectifs, ni de stratégie) ; l'éducation (besoin d'études sur les besoins liés à la croissance démographique, l'évolution des effectifs, les besoins en équipements scolaires et petite enfance ; le commerce (analyse des besoins incomplète). En outre l'impact foncier et économique du projet de PLUi, avec la hausse de la population et ses impacts sur les besoins en services publics , et les effets sur le budget des collectivités territoriales n'est pas spécifiquement abordé.

C- Les objectifs concernant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, et la lutte contre l'artificialisation des sols :

Il y aurait confusion entre deux notions distinctes : la consommation des ENAF, et l'artificialisation.

Concernant le plafond de consommation des ENAF et le SDRIF : le calcul retenu par la CAPF, et aboutissant à un maximum de 85,6 ha à l'horizon 2040 est illicite car les règles relatives aux capacités d'urbanisation sont sans rapport avec celles relatives à l'artificialisation nette des sols, et les limitations d'extension résultant du SDRIF ne sont pas prises en compte.

La localisation des ENAF recensés par la CAPF n'est pas cartographiée, la délimitation des espaces pouvant être consommés n'est pas expliquée, de par ces insuffisances il y a une désinformation du public.

D- Les insuffisances de l'évaluation environnementale ou du rapport de présentation :

Pour les études des alternatives et solutions de substitution, l'Ee est insuffisante sur plusieurs sujets : la gestion des déchets, les besoins en eau, l'assainissement ; les impacts cumulés du PLUi avec d'autres projets et plans ; les indicateurs de suivi ; les enjeux liés à la qualité de l'air ; et il manque des données chiffrées, l'analyse des alternatives, des précisions

sur les mesures ERC, sur les enjeux du changement climatique et sur les impacts sur les zones Natura 2000.

L'Ee n'a prévu aucune étude sur l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur les secteurs abritant des espèces protégées (par ex à Bois-le-Roi), elle est entachée d'insuffisance.

Il n'y a pas de justifications de la compatibilité du PLUi avec le SRCE ; or ce schéma est important notamment pour les questions de la trame verte et bleue et de la préservation des continuités écologiques.

La justification de la compatibilité du PLUi avec le SAGE et le SDAGE est insuffisante car la question est traitée avec une approche partielle, imprécise, et omettant les aspects réglementaires.

Il Les observations concernant le PADD et le contenu réglementaire du PLUi

A- Commentaire du PADD :

Le PADD énonce des promesses déconnectées de la réalité, non évaluées, et des objectifs contraires à la cohérence territoriale, conduisant à « bétonner encore », et des objectifs parfois contradictoires. (suit la reproduction du PADD, sur les 35 pages qui suivent).

B- Les observations thématiques :

Sur la protection des terres et les surfaces de pleine terre : la notion de revêtement perméable est peu claire, de même que la relation du coefficient de pleine terre avec l'emprise au sol.

La protection des milieux humides et des sources : l'inventaire des mares, sources et rus est incomplet, alors même que les associations ont fait des propositions précises (par ex à Avon et Bois-le-Roi) .

Observations sur les règles architecturales, esthétiques et paysagères : la promesse d'un SPR n'a jamais réellement été tenue ; certains terrains sont omis, il n'y a pas de règles pour les constructions contemporaines....

L'OAP patrimoine est un document trop général pour être efficace.

L'ORT (opération de revitalisation du territoire) de Fontainebleau et Avon offre la possibilité de déroger à certaines règles du PLUi mais ne fait pas l'objet d'une évaluation spécifique.

Les normes en matière de stationnement ne sont pas expliquées, et le tableau selon les destinations est illicite.

C- Observations sectorielles : l'association produit un tableau de synthèse avec les règles concernant la hauteur, l'implantation et l'emprise au sol, par zones. elle émet des observations sur plusieurs secteurs : le zonage collectif UC (hausse des hauteurs et de l'emprise au sol, non justifiée) ; la route de la Bonne Dame (zonage UC non adapté) ; le secteur FLC (supprimé, c'est une bonne chose) ; l'EHPAD Hôpital (le passage en secteur UBc pose question) ; le CNSD (un zonage UM serait préférable au UE retenu) ; le secteur Branger-Véolia (une opération immobilière est-elle d'actualité ; l'OAP très insuffisante sur la qualité architecturale) ; l'angle Saint-Merry/Paroisse (on favorise le bétonnage) ; le secteur DDE (« massacre possible de l'entrée de ville », demande d'un périmètre d'attente) ; la zone UR (règles de hauteur et d'emprise au sol trop élevées).

III Observations sur les PDA (périmètre délimité des abords) des monuments historiques

L'association déplore une modification des périmètres de protection, qui aurait été engagée en secret et sans concertation, avec des « anomalies liées à des velléités de bétonnage sans contraintes ». 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.

Elle évoque ensuite des points particuliers :

Fontainebleau : certains terrains (Breau et des Subsistances) ont été écartés, et seraient à réintégrer ; l'association formulera un avis favorable en cas d'extension du périmètre de base à ces 2 sites.

Avon : il y aurait des exclusions incompréhensibles, des secteurs sont à réintégrer (Basses Loges, Val du Moulin, Bois des Carmes, Manoir et parc du bel Ébat).

Bois-le-Roi, Samoreau et Samois : avis défavorable.

L'association demande le rétablissement des périmètres de protection des MH, a minima.

Enfin, le courrier comporte des pièces annexes :

- Le mémoire au Tribunal administratif pour le recours contre le PLH (Plan local de l'habitat) ;
- L'avis de la FAPVS sur le SDRIF
- et pour finir une table des matières.

E- Les conseils municipaux

L'ensemble des communes du Pays de Fontainebleau a émis un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de prise en compte de modifications, rectifications, précisions, listées soit dans les délibérations, soit en annexes de celles-ci. Certaines ont envoyé par courrier à la CA leurs observations et demandes préalablement aux conseils municipaux.

E-1. Synthèse des avis des 9 communes du Pays de Bière :

* Avis du CM d'Arbonne la Forêt en date du 24/09/24 ; l'annexe jointe à la délibération fait état de 6 observations, dont la distance d'implantation des annexes (et la possibilité qu'elles soient > à 20 m² en zone UBb), la modification du classement d'un terrain rue des Patis, celui de la maison de retraite et de l'IME en UBb, celui de la parcelle AC 222 en zone UF, celui de la parcelle ZP 199 en zone A ; ainsi que la capacité à implanter des abris à chevaux en zone Ap.

* Avis du CM de Barbizon en date du 20/09/24, avec 5 modifications demandées : pour limiter l'imperméabilisation dans les zones UBb et UD1, modifier l'OAP n° 2 Bois du Mée, agrandir l'ER n° 18 pour une aire de camping-cars, ajouter un ER rue du Puits du Cormier pour une liaison douce, indiquer l'Auberge Ganne et le musée J-F Millet comme bâtiments MH.

* Avis du CM de Cély en Bière en date du 20/09/24, avec une liste de réserves (courrier à la CA du 17/09/24) détaillant 40 points de reprises graphiques et rédactionnelles (erreurs matérielles à corriger et imprécisions

de règles), notamment les règles d'implantation, celles sur le CBS (coefficient de biotope surfacique) et regrettant le manque d'indications, règles ou objectifs concernant la biodiversité.

* Avis du CM de Chailly en Bière en date du 30/09/24 : demande de corrections d'erreurs matérielles sur le règlement graphique, de précisions quant aux matériaux de façades, les hauteurs des murs de clôture, de suppression de la référence au nuancier annexé pour les constructions agricoles.

* Avis du CM de Fleury en Bière en date du 17/09/24, avec les remarques formulées à la CA, concernant le règlement des zones UAV (interdiction de certains matériaux) et UBb (reprise du PLU communal en vigueur), ainsi que des corrections de coquilles et erreurs matérielles toujours pour être en cohérence avec le PLU actuel.

* Avis du CM de Perthes en date du 25/09/24, avec des observations concernant la bande de constructibilité, la protection d'espaces arborés, celle des mares et zones humides le long de la RD 372, celle des murs de clôture en pierre, demandes de préciser la règle d'emprise au sol pour les terrains en pente, et de prévoir de nouveaux EVPA en bordure de zones N et A.

* Avis du CM de Saint-Germain / École en date du 18/09/24, avec 5 demandes de correction d'erreurs matérielles sur les protections des cours d'eau en zones U, A et N, sur la protection du rû de la Rionnerie, demande que le nom de ces zones apparaisse sur les tirages papier, demande de corriger l'OAP n° 2 en prolongeant la bande de jardins et d'intégrer dans les annexes du PLUi des documents administratifs.

* Avis du CM de Saint Martin en Bière en date du 23/09/24, avec 9 demandes relatives à des modifications d'EVPA en zone N, de retrait ou d'ajout de bande de protection de la lisière de la forêt, d'ajout de bande constructible, de renommer en « bâtiment de qualité architecturale » certains « petit patrimoine », de protéger des arbres remarquables, de modifier la délimitation de haies sur zone agricole, d'agrandir la zone A aux parcelles ZH7 et ZH8 et de faire apparaître les servitudes de captage d'eau potable dans le dossier de PLUi.

* Avis du CM de Saint-Sauveur/Ecole en date du 27/09/24, indique 9 points de reprise du règlement graphique pour compléter les règles sur les clôtures, définir la « construction principale » dans le lexique, interdire les terrassements de sol, interdire la restauration et hôtellerie en zone UF et clarifier la règle de la zone Nj relative à l'interdiction de piscine.

E-2. Synthèse des avis des 6 communes du secteur des Vallées :

* Avis du CM de Bois-le-Roi en date du 19/09/24, s'accompagne d'une note d'observations de 6 pages reprenant l'historique de la concertation autour du projet de PLUi, et présente une note de 22 observations relatives à la prise en compte des délibérations communales, à la correction d'erreurs matérielles, notamment en OAP thématiques TVB et Bioclimatique, au besoin de préciser la largeur de la bande constructible applicable et les protections applicables dans celle-ci, aux protections de différents secteurs et zones, aux surfaces de pleine terre en zones A et N,

à la protection des arbres, à l'explication des 2 STECAL et de la règle du CBS, demandes de compléter la règle sur les Secteurs de Mixité Sociale (SMS), de créer deux nouveaux secteurs, et d'étudier des règles d'emprise et CBS pour les zones UE.

* Avis du CM de Chartrettes en date du 25/09/24, avec 5 demandes d'ajustements, afin de corriger ou compléter des linéaires de protection de haies, de fonds de jardins, des lisières de massifs, de l'EVPA sur le secteur de l'Ecluse et d'annexer les 6 plans d'alignement existants et opposables sur la commune.

* Avis du CM de Héricy en date du 17/09/24, avec demande de correction d'erreur matérielle en faveur de zone N plus protectrice cours Robert Cornille (et non EVPA), et de modification en zone UXc pour autoriser l'activité de restauration en partie de la zone Ruelle aux Anes.

* Avis du CM de Samois-sur-Seine en date du 23/09/24, où sont mentionnés en annexe 16 points de reprise concernant le zonage, les définitions de « logement collectif » et du terme épannelage dans le lexique, revoir certaines règles d'implantation, de stationnement en EVPA, compléter le plan des sentes et les arbres isolés à protéger, compléter l'OAP thématique Continuités écologiques au regard de l'ABC de Samois, revoir le CBS en valorisant les noues et arbres et en le rendant plus pédagogique et compléter les règles de pleine terre dans les zones N et A.

* Avis du CM de Vulaines / Seine en date du 23/09/24, où 2 observations sont annexées, concernant une modification de zonage d'une parcelle UBA en UE pour le CIS de la ville, et l'autorisation de l'activité restauration en zone UXc pour être en cohérence avec la destination existante (nouvel Auchan).

* Avis du CM de Samoreau en date du 25/09/24, avec la demande de prise en compte de 11 points listés dans l'arrêté, dont la clarification de certaines règles (retraits, enduits et matériaux de façade, bardages bois verticaux, hauteurs de clôtures, aspect extérieur des constructions en UAv), la correction de coquilles ou erreurs matérielles (nuancier en zone A), et demande de rendre plus pédagogique le CBS.

E.3- Synthèse des avis des communes du secteur du cœur urbain :

* Avis du CM d'Avon en date du 24/09/24, annexe une liste de 21 demandes documentées par 11 fiches graphiques localisant les lieux concernés par le rajout de fiches patrimoine, la protection des sources, la correction d'erreurs graphiques et la mise à jour du document graphique pour le patrimoine remarquable et la rue des Déportés, la correction du règlement écrit pour les zones UAv, UBb et UX, le retrait des projets d'ER n° 6 et 16 et l'ajout d'un au profit de cheminements doux, ainsi que la clarification de l'OAP de Valvins.

* Avis du CM de Fontainebleau en date du 23/09/24, avec une note de 4 pages, indiquant que le diagnostic du territoire dont l'élaboration a commencé en 2022 doit être mis à jour pour actualiser l'état des lieux du territoire, certaines informations étant devenues obsolètes et/ou caduques. Aussi, il est nécessaire d'adapter les outils mis en place sur le secteur du clos des Ebats et des Héronnières, et de clarifier la rédaction et les

représentations graphiques des OAP sectorielles du cœur urbain : exprimer clairement que les OAP, qu'elles soient thématiques mais surtout sectorielles, n'entraînent pas une obligation à agir pour les propriétaires à aucune échelle de temps.

E-4. Synthèse des avis des 9 communes du secteur du Gâtinais sud

- * Avis du CM d'Achères la Forêt en date du 23/09/24, fait 4 demandes de corrections sur le règlement graphique : 2 zones A réduites pour 2 parcelles en UBb, une zone Ne reste en EBC et les voiries internes d'un lotissement à retirer d'un zonage EBC.

- * Avis du CM de Boissy-aux-Cailles en date du 16/09/24, avec des demandes de modifications sur le règlement écrit pour le traitement des clôtures et le traitement architectural des toitures, ainsi que sur le règlement graphique pour des corrections de légende, de tracé, et intégrer la servitude de captage des eaux potables.

- * Avis du CM de Bourron-Marlotte en date du 25/09/24, avec un arrêté modifié et une annexe de 3 pages comportant 5 secteurs illustrés graphiquement pour expliquer les 6 demandes de modifications, pour maintenir 2 sites en zone A, corriger une bande d'inconstructibilité et supprimer un EVPA en zone N, protéger des espaces boisés en EBC, demande d'un ER pour l'extension du cimetière, ajouter une protection Nj sur un ensemble de parcelles, prolonger un linéaire commercial et linéaire de protection des commerces, et générer une bande constructible sur 3 secteurs.

- * Avis du CM de La Chapelle-la-Reine en date du 24/09/24, avec 28 demandes pour notamment, améliorer les accès dans la ZAE, modifier le règlement écrit de la zone UAV, le règlement graphique de la zone UBb, ajouter une sous-destination et corriger les données de l'OAP n° 2, limiter à 8 les logements de l'OAP rue du Général de Gaulle, et limiter à 10 ceux sur l'OAP rue Neuve, protéger des boisements et prolonger la zone Nj à l'ouest de la gare, protéger l'église en tant que bâtiment de qualité architecturale et non petit patrimoine, ainsi que les arbres remarquables (et leur remplacement).

- * Avis du CM de Le Vaudoué en date du 18/09/24, émet 18 demandes dans sa note d'analyse, dont l'amélioration de la lisibilité du règlement graphique et une meilleure précision et corrections dans les règlements graphique et écrit (revoir la délimitation des EBC et EVPA, délimiter les ER, petit patrimoine et bande de protection des lisières et des berges de l'École), adapter la règle du secteur NE pour la réalisation d'un équipement sportif, baisser la hauteur maximale des constructions à 8 m maximum en UBb et n'autoriser les lieux de culte que dans cette zone, faire figurer les sites archéologiques de la commune dans le dossier de PLUi.

- * Avis du CM de Noisy-sur-Ecole en date du 19/09/24, joint une annexe de 16 demandes relatives à la correction de représentations graphiques, revoir les EVPA en zone UD1 et les EBC de la Croix St-Jérôme, préciser la largeur de la bande constructible sur la commune et la supprimer en zone UBb, clarifier la règle sur les extensions autorisées ainsi que celle sur les hauteurs en zone UD (maximum 10 m), revoir les distances entre

constructions et limites séparatives en zone UAv, et expliquer dans le lexique la notion d'épannelage.

* Avis du CM de Recloses en date du 23/09/24, avec une note de synthèse annexée qui prévoit 6 demandes d'ajustements, concernant essentiellement le règlement graphique avec la suppression et l'ajout d'ER, la restriction de l'emprise d'une zone AUx et l'ajout une autre zone AU en limite de zone NE du cimetière, et la rectification des erreurs matérielles d'EVP et remplacement d'alignement d'arbres.

* Avis du CM de Tousson en date du 26/09/24, qui souhaite identifier les mares et mouillères des rues de la Roncelette et rue de Maisse, et requalifier en EVPA la zone Nj rue de la Roncelette.

*Avis du CM de Ury en date du 21/09/24, avec 15 demandes de modifications (dont 7 sont des demandes de précision, de correction ou de suppression) pour le règlement écrit comme ne pas dépasser 200 m² de surface de vente en zone UXc et 9 demandes pour le règlement graphique, illustrées dans une annexe de 11p. Celle-ci précise la révision des éléments graphiques, la suppression des EVPA et d'alignement d'arbres, la correction de certains tracés, l'extension de secteurs UBa et UAv, la modification de secteurs Ap en A pour l'aménagement d'abris à chevaux, élargir le STECAL n° 8 aux abords des bâtiments existants.

E-5 : avis des conseils municipaux sur les projets de PDA

Les 16 communes concernées par un tel projet ont toutes donné un avis favorable, par délibération de leurs conseils municipaux, presque toutes à l'unanimité, à l'exception des communes de Avon, Recloses et Ury (majorité).

En conclusion de ce chapitre, il est précisé que la CAPF a élaboré, pour être joints au dossier d'enquête publique, des mémoires ou tableaux récapitulatifs des remarques et demandes contenues dans l'ensemble de ces avis et des réponses qu'elle entend y apporter. Cet ensemble de documents comportait :

- Un tableau de réponses aux avis des conseils municipaux ;
- Un tableau de réponses aux avis des PP associées ;
- Un tableau relatif aux remarques des PP consultées ;
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE ;
- Une annexe au mémoire en réponse de la MRAE ;
- Un mémoire en réponse à l'avis de la CDPENAF.

Chapitre IV : L'organisation de l'enquête publique : la préparation de l'enquête, l'arrêté d'ouverture d'enquête, la composition du dossier, les questions de la CE et les réponses apportées

A- La préparation de l'enquête publique

1- Désignation de la commission d'enquête

Pour rappel, l'autorité organisatrice de l'enquête publique est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY.

La personne responsable de la procédure d'élaboration est la CAPF dont le siège administratif est situé au 80 route de Valvins CS 08393 à Samois-sur-Seine Cedex (77309). Par délibération du 24 mars 2021, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi.

Par lettre du 28 novembre 2024, le président de la CAPF a demandé à la présidente du tribunal administratif de Melun la désignation d'une commission d'enquête en vue de conduire l'enquête publique.

Par décision n°E24000094C/77 du 11 décembre 2024, la présidente du tribunal administratif de Melun a désigné une commission de 3 membres pour conduire cette enquête publique :

Présidente : Mme Brigitte BOURDONCLE

Membres titulaires :

M. Fabien FOURNIER

Mme Véronique PARENT

Membre suppléant : M. Jean-Luc BOISGONTIER

2- Réunion de présentation

Une réunion de présentation du territoire, du projet, et du dossier a été organisée au siège de la communauté d'agglomération, le 10 janvier matin.

Les participants à cette réunion étaient :

La commission d'enquête : Brigitte BOURDONCLE, présidente, Fabien FOURNIER et Véronique PARENT, membres titulaires.

Des élus : Pascal GOUHOURY, président de la CAPF, maire de Samoreau ; Michael GOUE, vice-président à l'urbanisme, maire de Tousson ; David DINTILHAC, vice-président à la santé et aux solidarités, maire de Bois-le-Roi.

Ainsi que, pour la CAPF : Valérie TANANT-PAQUEREAU, responsable du pôle Urbanisme Habitat Mobilités (UHM) ; Marie-Françoise HENAFF, assistante des pôles UHM et Développement Économique ; Emilien MOUTAULT, responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi.

Cette réunion a permis de présenter à la commission :

- la démarche d'élaboration du PLUi, avec les différentes étapes conduites depuis 2021, et le travail effectué avec les 26 communes ;
- le territoire intercommunal : données chiffrées, contexte socio-économique, évolution de la population et parc de logements, bilan des surfaces, contexte agricole, enjeux environnementaux et patrimoniaux... ;
- le PADD avec ses 3 axes et leur traduction graphique ;
- les outils règlementaires : plan de zonage, règlement écrit ; OAP ;
- la concertation avec la population ;
- un point synthétique sur les avis des PPA.

La préparation de l'enquête publique a également fait l'objet d'échanges, notamment sur les modalités de consultation des dossiers et de recueil des observations du public. Enfin, les registres d'enquête ont été préparés par les membres de la commission d'enquête, et un exemplaire du dossier d'enquête leur a été remis.

3- Visite des lieux

Le 10 janvier après-midi, la commission d'enquête a effectué une visite du territoire concerné, guidée par Emilien MOUTAULT, responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi. Cette visite de terrain a permis d'avoir une première approche des communes composant la CA et de leur diversité, et de visualiser certains secteurs clés : le secteur des bords de Seine (Samoreau, Vulaines-sur-Seine, Héricy et Samois-sur-Seine) ; la zone d'activités de Vulaines-sur-Seine ; la base de loisirs et le centre-ville de Bois-le-Roi ; la plaine maraîchère autour de Chailly-en-Bière ; le village de Barbizon ; le centre de Fontainebleau et le quartier du Haut Bréau, avec des friches militaires ; le cœur urbain Fontainebleau-Avon...

Des visites ponctuelles ont été, par la suite, réalisées par les commissaires-enquêteurs.

B- L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par un arrêté n°2025/009 en date du 30 janvier 2025, le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit et organisé l'enquête publique portant sur le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération et de périmètres délimités des abords.

Cet arrêté fixe les modalités de l'enquête publique, en particulier les points suivants :

- L'enquête publique unique portant sur la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de périmètres délimités des abords se déroulera du lundi 3 mars 2025 à 9h au vendredi 4 avril 2025 à 17h30, soit une durée de 33 jours consécutifs (art. 5).
- Le siège de l'enquête publique est situé au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, 80 route de Valvins CS 08393 à Samois-sur-Seine -77309 (art. 4).

- Le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de Seine et Marne (art 10).

- Ce même affichage sera effectué par la CAPF dans les formes prévues par le code de l'environnement, au siège de la communauté d'agglomération et dans les 26 mairies du Pays de Fontainebleau et éventuellement publié par tout autre procédé en usage dans les communes, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête (art 10) ; cet avis d'enquête sera également publié sur le site Internet de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'adresse <https://www.pays-fontainebleau.fr> (art. 10).

- Pour la consultation du dossier d'enquête publique (art 7) les modalités prévues sont : - un exemplaire de l'intégralité des pièces du dossier, consultable sur tablette numérique mise à disposition pendant les jours et heures habituels d'ouverture dans toutes les mairies des communes membres de la Communauté d'agglomération (liste donnée dans l'avis d'ouverture de l'enquête), ainsi qu'au siège de la CAPF ; - un exemplaire de l'intégralité des pièces du dossier consultable en version papier au siège de la communauté d'agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30 ainsi que lors des permanences de la commission d'enquête) ; - un dossier papier allégé (dont la composition est donnée dans l'avis d'ouverture de l'enquête) déposé dans les mairies de Fontainebleau, Avon, Bois-le Roi, La Chapelle-la-Reine et Chailly-en-Bière. - un dossier papier succinct consultable dans toutes les autres mairies des communes du territoire (composition donnée dans l'avis d'ouverture de l'enquête).

- Les modalités de recueil des observations du public ont été définies par l'art. 8 : - sur un registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, paraphé par la commission d'enquête, et tenu à disposition du public au siège de la CAPF ainsi que dans toutes les mairies où étaient prévues des permanences, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ; - par courrier postal à l'attention de la présidente de la commission d'enquête, au siège de l'enquête publique ; par courriel à l'adresse : enquete-publique-plui-capf@mail.registre-numerique.fr ; en ligne sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-publique-plui-capf>.

- Les permanences de la commission d'enquête (art 9) : 16 permanences de la commission ont été organisées, et se sont étalées entre le 14 mars et le 4 avril 2025.

Permanences commission d'enquête			
Commune	Adresse mairie	Dates	Horaires
Bois-le-Roi	Hôtel de ville - 4 Avenue Paul Doumer - 77590	Vendredi 14 mars	9h à 12h
Bourron-Marlotte	Mairie - rue du Général de Gaulle - 77780	Samedi 15 mars	9h à 12h
Le Vaudoué	Mairie - 1 rue des Palais - 77123	Lundi 17 mars	15h30 à 18h30
Ury	Mairie - 5 Place du Général de Gaulle - 77760	Mardi 18 mars	9h à 12h
Avon	Hôtel de ville - 8 rue du Père Maurice - 77210	Mercredi 19 mars	14h à 17h
Perthes	Mairie- Route de Melun - 77930	Vendredi 21 mars	9h à 12h
Héricy	Mairie - 6 rue de l'Eglise - 77850	Vendredi 21 mars	14h à 17h
Fontainebleau	Hôtel de ville - 40 rue Grande - 77300	Samedi 22 mars	9h à 12h
Arbonne-la-Forêt	Mairie - 58 Rue de la Mairie - 77630	Lundi 24 mars	9h à 12h
Chailly-en-Bière	Mairie - 2 Place du Général Leclerc - 77930	Lundi 24 mars	14h à 17h
La Chapelle-la-Reine	Mairie - 17 rue du Docteur Battesti - 77760	Mardi 25 mars	9h à 12h
Bois-le-Roi	Hôtel de ville - 4 Avenue Paul Doumer - 77590	Mardi 25 mars	14h à 17h
Achères-la-Forêt	Mairie - 58 rue du Closeau - 77760	Samedi 29 mars	9h à 12h
Barbizon	Mairie - 13 Grande Rue 77630	Samedi 29 mars	9h à 12h
Fontainebleau	Hôtel de ville - 40 rue Grande - 77300	Lundi 31 mars	14h30 à 17h30
Samois (siège CAPF)	80 route de Valvins - 77920	Vendredi 4 avril	14h30 à 17h30

C – La composition du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier volumineux d'enquête publique, représentant plusieurs milliers de pages, comprend :

C-1 : Le projet de PLUi, ainsi constitué :

- Le rapport de présentation :

- Le diagnostic
- les justifications
- les études d'entrée de ville
- l'évaluation environnementale
- le résumé non technique

- Le PADD

- Le règlement écrit avec ses annexes

- Règlement écrit
- Règlement / annexe liste essences locales
- Règlement / Nuancier
- Règlement / Emplacements réservés
- Règlement/Lexique
- Règlement/ Annexe DRAC IDF Fiches Patrimoine

- Le règlement graphique (26 cartes communales et 7 zooms)

- Les OAP thématiques et sectorielles ainsi que 28 cartes Atlas des TVB (trames vertes et bleues)

- OAP sectorielles préambule
- OAP sectorielles vallées Seine et Loing
- OAP sectorielles cœur urbain
- OAP sectorielle Gâtinais sud
- OAP sectorielles Pays de Bière
- OAP Thématique Mobilités actives

- OAP Thématique Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- OAP Thématique Patrimoine et Formes urbaines
- OAP Thématique Bioclimatiques risques et résilience
- OAP Thématique Continuités écologiques Biodiversité et Paysage
- Les annexes du PLUi dont :
 - Servitudes d'utilité publique ;
 - SUP salubrité – sécurité ;
 - Atlas PPRI ;
 - Atlas communal SUP- ressources ;
 - Patrimoine ;
 - PPRI ;
 - Servitudes SNCF et RTE ;
 - Halage ;
 - Défense nationale ;
 - Annexes sanitaires ;
 - Annexes risques naturels et technologiques ;
 - Annexes informatives ;

C.2 : Les avis

- Les avis des 26 conseils municipaux des communes membres de la CA du Pays de Fontainebleau
- Un tableau synthétique de réponses aux observations des conseils municipaux
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)
- Un tableau synthétique de réponses aux avis des PPA et des PPC
- La note d'enjeux de l'Etat
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

C.3 Le dossier des projets de PDA (périmètres délimités des abords des monuments historiques)

- délibération de la CAPF
- délibérations des communes
- projets de PDA (périmètres délimités des abords des monuments historiques)

C.4 : Les pièces annexes :

- Le bilan de la concertation
- Les pièces administratives annexes relatives au PLUi et aux PDA (délibérations, arrêtés...)
- La décision du TA désignant la commission d'enquête

- Les annonces légales et l'avis d'enquête

C-5 – un registre d'enquête, ouvert, coté et paraphé par la commission d'enquête.

Ce registre d'enquête était destiné à recevoir les observations du public sur le projet.

L'ensemble du dossier était mis à la disposition du public dans son intégralité : en version papier au siège de l'enquête ; en version numérique sur une tablette numérique au siège de l'enquête et dans toutes les mairies, sur le site internet dédié à l'enquête publique et sur le site Internet de la CA. Un dossier papier était disponible, dans des versions allégées ou concises, dans toutes les mairies de l'agglomération.

D- Questions de la CE et réponses apportées

La commission d'enquête a sollicité des précisions et informations complémentaires, avant ou pendant l'enquête, auxquelles la CAPF a répondu (les éléments de réponse figurent ci-dessous, en italiques).

Q.1 : Les secteurs de mixité sociale

Q : L'instauration de « secteurs de mixité sociale » est traitée assez brièvement dans le rapport de présentation. Pour une bonne information de la CE, pouvez-vous apporter des informations complémentaires :

- Y a-t-il eu un repérage des emprises possibles, et si oui comment, sur quels critères ont été sélectionnés les sites retenus ?

Réponse : « *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, 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, par et jardin remarquable...). 2 catégories ont été distinguées : o terrain pouvant faire l'objet d'une division ou d'un regroupement de plusieurs terrains,*

o terrain unique constituant une dent creuse (terrain libre entre plusieurs constructions) ».

Q : En appliquant les règles du règlement du futur PLUi, combien de logements (en fourchette, ou environ) pourront-ils être construits sur ces secteurs ?

Réponse : « *Le nombre théorique et maximum de logements que permettraient les règles du PLUi sur ces emprises, avec ou sans les secteurs de mixité sociale, est d'environ 225 logements potentiels maximum dans la version du PLUi arrêté, environ 250 logements potentiels maximum en intégrant les modifications envisagées pour l'approbation. ».*

Q : Quel est le nombre de logements vacants (dont ceux « sans maître » ou en « abandon manifeste ») dans la commune ?

Réponse : *« 65 logements vacants de plus de deux ans (source : données LOVAC 2024) ont été identifiés. La commune a effectué un travail de terrain en révélant seulement une quinzaine de logements vacants ».*

Q : Comment seront mises en œuvre les servitudes ainsi prévues ? Faut-il comprendre que si la propriété n'évolue pas, rien ne se passe ; si projet de division et cession, vente de la partie de parcelle concernée possible à un opérateur foncier ou social ; sinon, préemption par la ville ? la commune envisage-t-elle la possibilité de faire des logements sociaux communaux ?

Réponse : *« 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 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 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. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OAPH) et l'espace France Rénov' constituent également des outils permettant la réhabilitation des logements dégradés ou mal isolés dans l'objectif de remettre des logements vacants sur le marché immobilier. »

Q.2 : Les SPR (Sites patrimoniaux remarquables)

Q : Dans la partie « annexes » du projet de PLUi figurent 3 SPR ; or si dans ceux de Barbizon et de Bourron-Marlotte on trouve un règlement, ce n'est pas le cas pour Fontainebleau ; par ailleurs, l'OAP Patrimoine parle d'un document de gestion « à l'étude ». Dans ces conditions : quel est l'impact de ce SPR sans règlement ? Dans l'attente de ce document de gestion, la protection du secteur autour du MH ne risque-t-elle pas d'être minimale, alors même que le projet de PDA réduit la superficie protégée ?

Réponse : *« 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 réglementaire : 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 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 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 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.

Le PDA délimité en jaune sur le quartier du Bréau au Sud du Château vient justement 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 ».

NB : 2 plans sont joints (servitudes patrimoniales du PLU de Fontainebleau-Avon et PDA proposé).

Q.3 : Les OAP sectorielles

Question de la densité : Avez-vous un listing répertoriant les surfaces des terrains concernés ? (Elles ne sont pas toutes données dans les fiches descriptives, les échelles graphiques sont différentes sur les documents graphiques d'OAP, ce qui ne renseigne pas sur le respect des minimas de logements possibles exigés par le SDRIF-e à l'Ha).

Réponse : *Suite aux avis de l'Etat et de la Région IDF, un tableau synthétique des OAP comprenant les surfaces, nombre de logements, densité des OAP a été réalisé. Les OAP ne respectant pas les densités minimums du SDRIF-E seront ainsi revues sur tout ou partie des paramètres (périmètre, forme urbaine et nombre de logements) afin de les rendre compatibles avec les orientations du SDRIF-E (20 logements/ha minimum. Les OAP des communes suivantes sont concernées : Arbonne-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau. Certaines OAP (Le Vaudoué et Saint-Martin-en-Bière) ne seront pas revues car les permis d'aménager ont déjà été accordés. La modification de l'OAP entraînerait de la confusion par rapport aux autorisations d'urbanisme et les projets d'aménagement. »*

	Surface de l'OAP dédiée à l'habitat (ha)	Nb de logements programmés	Densité log/ha théorique prévue
ARBONNE-LA-FORET	4,01	64	15,97
BARBIZON	1,12	25	22,32
BOIS-LE-ROI	3,11	89	28,63
BOISSY-AUX-CAILLES	0,49	9	18,43
CELY-EN-BIERE	0,95	19	20,00
CHAILLY-EN-BIERE	2,85	90	31,58
CHARTRETTES	1,64	80	48,78
FLEURY-EN-BIERE	0,88	8	9,09
FONTAINEBLEAU	18,37	1 184	64,44
HERICY	1,50	30	20,00
LA-CHAPELLE-LA-REINE	7,06	176	24,94
LE VAUDOUÉ	1,34	22	16,40
NOISY-SUR-ECOLE	1,05	21	20,04
PERTHES-EN-GATINAIS	3,08	29	9,41
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE	0,86	11	12,74
SAINT-MARTIN-EN-BIERE	1,80	20	11,11
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE	4,00	87	21,73
SAMOREAU	2,06	33	15,99
VULAINES	2,15	63	29,27
Ensemble des communes	58,33	2 060	35,32

Q : Y-a-t-il eu des études préalables pour établir les bases de programmation de ces OAP ?

Réponse : « Il n'y a pas eu d'études préalables spécifiques sur les OAP. Cependant, elles ont toutes fait l'objet d'une analyse d'opportunité au regard de l'environnement immédiat (réseaux, accessibilité, éléments bâtis et paysagers à protéger) avec les élus et d'une analyse dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUI pour mesurer les impacts sur l'environnement (biodiversité, risques naturels et technologiques, nuisances, santé, paysage, patrimoine...). Cette analyse sera d'ailleurs complétée à la demande de la MRAe ».

Q : Est-il envisageable de faire évoluer les programmations envisagées, notamment celles indiquées à court terme ?

Réponse : « La CAPF, en concertation avec les communes est à l'écoute des observations et suggestions des habitants et des associations. Néanmoins, il convient de rappeler les objectifs de production de logements et de densité imposés par les documents supérieurs tels que le SDRIF-E et le SRHH. Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU générant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera réalisé. Certaines zones AU ne pourront donc être ouvertes à l'urbanisation qu'à partir de 2030 pour respecter la trajectoire du SDRIF 2013-2030. A noter que certaines autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées pour l'aménagement de certains secteurs d'OAP :

- OAP n°3 Rue de la République à Vulaines-sur-Seine
- OAP n°1 la zone AU à La Chapelle-la-Reine
- OAP n°1 La Chaussée au Vaudoué
- OAP n°1 Macherin – RD64 à Saint-Martin-en-Bière

Ces OAP seront donc maintenues en l'état pour rester cohérentes avec les autorisations d'urbanisme déjà accordées ».

Q : Par ailleurs, pourquoi n'a-t-il pas été envisagé une OAP sur le secteur de la Plaine de la Chambre à Fontainebleau ?

« La commune de Fontainebleau est 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.

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 01er janvier 2028) ou G (interdiction de relocation au 01er janvier 2025). Il convient de rappeler le contexte plus général du bailleur qui intervient sur l'ensemble des sites dont le bailleur 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, propriétaires 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'oeuvre 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'oeuvre (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 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 ».

Q.4 : Les bandes de constructibilité

Q : La largeur des bandes de constructibilité sont-elles variables en fonction des communes. Quels critères ont été retenus pour déterminer cette largeur ?

Réponse : « *La délimitation de la profondeur de la bande constructible résulte de l'analyse de l'implantation des tissus bâtis existants avec pour objectif de maintenir un linéaire de construction le long des voies pour laisser des espaces jardinés de nature en ville. Les espaces situés en dehors de la bande constructible permettent aux propriétaires de réaliser des constructions mineures (annexes à l'habitation, piscine) nécessaires à leurs besoins et confort tout en préservant des espaces favorables à la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales, aux espaces paysagers, à la lutte contre les îlots de chaleur... ».*

Q : Elles apparaissent sur les règlements graphiques mais il n'y a pas de synthèse sur leur dimension dans les autres documents. Cette synthèse existe-t-elle ? Ne serait-il pas judicieux d'intégrer la profondeur de la bande dans la légende du règlement graphique ?

Réponse : « *Comme indiqué dans le tableau de réponses aux avis des PPA et des communes, la CAPF prévoit d'indiquer dans la légende du règlement graphique qui sera soumis à approbation, la profondeur des bandes constructibles délimitées sur certaines communes. Ces profondeurs seront également reportées dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit afin de rendre cette information plus facile d'accès et plus lisible.*

La bande constructible concerne 10 communes du territoire :

- Avon : 20m*
- Héricy : 25m*
- La Chapelle-la-Reine, Fleury-en-Bière, Cély : 30m*
- Noisy-sur-Ecole, Perthes et Bois-le-Roi : 35m*
- Achères-la-Forêt : 40m*
- Saint-Martin-en-Bière : 50m ».*

Chapitre V – Le déroulement de l'enquête publique : les mesures de publicité ; l'ouverture, les permanences, la clôture de l'enquête ; rencontres, visites et réunions ; PV de synthèse et mémoire en réponse

A – Les mesures de publicité

L'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

**** Affichage de l'avis d'enquête***

Les affichages légaux ont été effectués par les soins de la CAPF dans toutes les communes du territoire 15 jours avant le début de l'enquête.

La commission d'enquête a pu elle-même vérifier lors des permanences en mairies et au siège de la CAPF durant l'enquête, et constater la réalité de cet affichage.

Des certificats attestant de cet affichage, et en précisant les lieux et la durée, ont été transmis à la commission d'enquête :

Commune	Certificat d'affichage en date du :
Achères-la-Forêt	8 avril 2025
Arbonne-la-Forêt	8 avril 2025
Avon	8 avril 2025
Barbizon	5 avril 2025
Bois-le-Roi	8 avril 2025
Boissy-aux-Cailles	8 avril 2025
Bourron-Marlotte	8 avril 2025
Cély	8 avril 2025
Chailly-en-Bière	8 avril 2025
Chartrettes	8 avril 2025
Fleury-en-Bière	8 avril 2025
Fontainebleau	9 avril 2025
Héricy	8 avril 2025
La Chapelle-la-Reine	8 avril 2025
Le Vaudoué	5 avril 2025
Noisy-sur-École	8 avril 2025
Perthes	8 avril 2025
Recloses	5 avril 2025
Saint-Germain-sur-École	7 avril 2025
Saint-Martin-en-Bière	8 avril 2025
Saint-Sauveur-sur-École	8 avril 2025
Samois-sur-Seine	8 avril 2025
Samoreau	8 avril 2025
Tousson	8 avril 2025
Ury	8 avril 2025
Vulaines-sur-Seine	8 avril 2025
CAPF	15 avril 2025

Le certificat d'affichage signé par le président de la CAPF retrace l'ensemble des sites d'affichage (107 au total) de l'avis d'enquête ; celui-ci a également été mis en ligne sur les sites Internet de chacune des 26 communes et sur celui de la communauté d'agglomération.

Par ailleurs PUBLILEGAL a attesté par photo horodatée de l'affichage, dans les mairies et à la CAPF, de l'avis d'enquête publique.

** Insertions dans les journaux*

Premières parutions :

- dans le quotidien « Le Parisien », du 11 février 2025 ;
- dans l'hebdomadaire « La République de Seine-et-Marne », du 10 février 2025.

Deuxièmes parutions :

- dans le quotidien « Le Parisien », du 7 mars 2025 ;
- dans l'hebdomadaire « La république de Seine-et-Marne », du 10 mars 2025.

Des copies de ces parutions ont été transmises à la commission d'enquête, et ont été intégrées, dès parution, au dossier d'enquête en ligne.

** Mesures complémentaires*

Divers moyens d'information complémentaires ont été mis en œuvre :

- publication sur le site Internet : dans toutes les mairies ;
- articles sur les réseaux sociaux : à Achères-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, Samoreau, Tousson, Ury et la CAPF ;
- sur une application numérique communale : à Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cely-en-Bière, Chailly-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson, et Ury ;
- dans un bulletin d'information locale : à Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine, et la CAPF ;
- sur des panneaux lumineux : à Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes, La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-Ecole, Ury et Vulaines-sur-Seine ;
- par boitage (diffusion dans les boîtes aux lettres) : à Arbonne-la-Forêt, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, et Ury ;
- autres dispositifs : une réunion publique le 12 février 2025 à Achères-la-Forêt ; une parution dans la newsletter mensuelle à Barbizon ; des flyers en mairie à Bourron-Marlotte ; newsletters et stand au marché dominical à Fontainebleau, newsletter au Vaudoué et flyers en mairie à Perthes.

On constate que les mesures définies par la réglementation pour assurer l'information du public sur la tenue de l'enquête ont bien été

réalisées, dans les délais prescrits, et que de larges mesures d'information complémentaires ont été mises en œuvre.

B – L'ouverture, les permanences, la clôture

L'enquête publique a démarré le lundi 3 mars 2025 matin. Les 16 permanences prévues ont été tenues, dans de bonnes conditions matérielles : bon accueil de la commission d'enquête de la part du personnel communal et des élus, mise à disposition de la commission d'enquête d'une salle adaptée à l'accueil du public, dossiers d'enquête, tablette numérique et registres bien disponibles, information des agents d'accueil pour l'orientation des visiteurs.

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier, à chaque fois, le bon affichage de l'avis d'enquête en mairie. Lors de toutes les permanences, des observations écrites ont été portées dans les registres, et le ou les commissaire(s)-enquêteur(s) ont signalé aux visiteurs n'ayant pas laissé d'observation écrite la possibilité de le faire directement sur le registre numérique.

* Permanence du vendredi 14 mars 2025 à BOIS-LE-ROI

La permanence a été assurée, de 9h à 12h30, par madame BOURDONCLE et monsieur FOURNIER, et s'est tenue dans la grande salle du Conseil municipal.

Au cours de cette permanence, les commissaires enquêteurs ont reçu 23 personnes. Elles étaient originaires en majorité de Bois-le-Roi (dont 3 personnes du Collectif PLUi et plusieurs particuliers) mais aussi de Fontainebleau (dont le président de l'association FAPVS), Chartrettes, Perthes ou encore Saint-Martin-en-Bière.

Les thèmes les plus évoqués ont été les secteurs de mixité sociale à Bois-le-Roi, la densification et les craintes qu'elle suscite, les sujets environnementaux, la protection du patrimoine bâti, ainsi que des demandes d'évolution ou d'ajustement du zonage ou du règlement, émanant de propriétaires privés.

Compte tenu de l'affluence, la permanence, qui devait s'achever à 12 h, s'est prolongée jusqu'à 12 h 30. Le registre papier, qui contenait 1 obs. en début de permanence, en a enregistré 6 de plus, dont un courrier de 60 pages de l'association TPMPB (Touche pas à mon petit bois).

* Permanence du samedi 15 mars 2025 à BOURRON-MARLOTTE

La permanence a été assurée, de 9h à 12h, par monsieur FOURNIER, dans la salle du conseil municipal.

Au cours de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu treize personnes. Elles étaient originaires de Bourron-Marlotte, Chartrettes, Grez-sur-Loing et Samois-sur-Seine.

* Permanence du lundi 17 mars 2025 à LE VAUDOUE

La permanence a été assurée, de 15h30 à 19h, par monsieur FOURNIER, et s'est déroulée dans la salle du conseil municipal.

Au cours de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu dix-huit personnes. Elles étaient originaires d'Achères la Forêt, Noisy sur École, Le Vaudoué.

* Permanence du mardi 18 mars 2025 à URY

La permanence a été assurée, de 9h à 12h, par monsieur FOURNIER, dans un bureau de la mairie.

Au cours de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu treize personnes. Elles étaient originaires de Achères-la-Forêt, La Chapelle la Reine, Recloses et Ury.

* Permanence du 19 mars à AVON

La permanence à Avon s'est tenue le mercredi 19 mars, de 14h à 17 h, dans une grande salle située en rez-de-chaussée de la mairie. Elle a été assurée par madame BOURDONCLE et monsieur FOURNIER.

La permanence a accueilli 14 personnes pour une grande partie des habitants d'Avon, mais aussi d'autres communes de la CA comme Chailly-en-Bière ou Recloses. Les intervenants ont évoqué soit des préoccupations individuelles (demande d'évolution du zonage), soit des thèmes plus généraux liés aux enjeux environnementaux (effets de la densification sur les transports, le paysage, l'attrait de la ville) et à la préservation du patrimoine bâti.

Le registre papier, qui ne contenait pas d'obs. en début de permanence, en a enregistré 3.

* Permanence du vendredi 21 mars à PERTHES matin

La permanence s'est tenue dans une petite salle dédiée de 8h40 à 12h30. Elle a été assurée par madame PARENT. Une grande salle de réunion permettait aux visiteurs d'attendre leur tour.

La permanence a accueilli 18 personnes, la dernière arrivée ayant juste remis un courrier d'observation car 12h30 était passé. Des personnes se sont déplacées de Chailly-en-Bière et de Cély-en-Bière également.

Les personnes ont évoqué des problématiques de zonage de parcelles, de droits de constructibilité essentiellement. Les OAP « Cœur d'ilots » ont été très discutées : des projets parallèles se font sur ces parcelles, visiblement convoitées.

Le registre papier a été renseigné et plusieurs contributions numérotées.

* Permanence du vendredi 21 mars à HERICY

La permanence s'est tenue dans la grande salle du Conseil en rez-de-chaussée de la mairie, de 14h à 17h. Elle a été assurée par madame PARENT. Les personnes ont attendu leur tour dans la grande salle, de nombreuses chaises y étant installées.

La permanence a accueilli 16 personnes jusqu'à 17h. Des personnes de Vulaines/Seine et de Samois se sont également déplacées. Le propriétaire de la chapelle de l'ancien Prieuré (un des PDA sur la commune d'Héricy) est également venu demander des informations.

Les personnes ont évoqué des problématiques de zonage de parcelles, de droits de constructibilité essentiellement, voire de demande de protection de parcelles mitoyennes. Le registre papier a recueilli plusieurs contributions.

* Permanence du 22 mars à FONTAINEBLEAU

La première permanence prévue dans la commune de Fontainebleau s'est tenue le samedi 22 mars, de 9h à 12h, dans une grande salle située au 1^{er} étage de l'hôtel de ville. Elle a été assurée par madame BOURDONCLE et monsieur FOURNIER.

Au cours de cette permanence, 12 personnes se sont présentées, dont une partie sont extérieures à Fontainebleau. On relève par exemple le passage d'un représentant de syndicat agricole intervenu pour la partie sud du territoire intercommunal, un couple venu de la commune du Vaudoué, un habitant d'Avon, un autre de Fontainebleau.

Les sujets évoqués par les participants ont été aussi très variés : demandes de la profession agricole pour une meilleure prise en compte de ses contraintes, demande de particuliers pour leur parcelle, intervention favorable à l'action contre la fragilité démographique et en faveur du logement social, ou encore demandes d'explications sur un dossier jugé trop volumineux et trop complexe.

Deux registres papier étaient ouverts, en fin de permanence ils comptaient 2 obs. pour l'un et 3 pour l'autre.

* Permanence du lundi 24 mars à ARBONNE-LA-FORET

La permanence s'est tenue dans la salle du conseil, de 8h45 à 12h30. Elle a été assurée par Madame PARENT.

La permanence a accueilli 20 personnes, qui ont toutes été reçues par la commissaire enquêtrice jusqu'à 12h30. Des personnes se sont déplacées de Noisy sur École, de Recloses et de Saint-Martin-en-Bière également.

Les personnes ont évoqué des problématiques de zonage de parcelles, de droits de constructibilité essentiellement. Des exploitants agricoles et chefs d'entreprise sollicitant des aménagements pour leurs activités, ainsi que de simples demandes de renseignements sur le règlement de zone. Les OAP « Mare Coiffarde » et « St Eloi » ont fait l'objet de présentation des activités actuellement présentes sur les parcelles.

Le registre papier a été renseigné et a reçu plusieurs contributions numérotées, qui ont été agrafées sur les pages suivantes.

* Permanence du lundi 24 mars à CHAILLY-EN-BIERE

La permanence s'est tenue dans la salle du conseil au rez-de-chaussée, de 14h à 17h. Elle a été assurée par madame PARENT.

15 personnes ont été reçues, dans l'ordre d'arrivée et dans le calme, dont une personne de Saint-Sauveur/Ecole. Des demandes de régularisation pour des parcelles déjà construites (sans autorisation), des rectifications de zonage, des maraîchers et exploitants agricoles pour permettre l'évolution de leurs exploitations en A, voire un pré non viabilisé en UX pour étendre la zone artisanale (demandes précédentes refusées par la mairie « sans explication »).

Les propriétaires du Moulin à vent (patrimoine remarquable) qui souhaitent agrandir leur restaurant en zone N (*) et une question sur l'absence de zone Npv pour le photovoltaïque.

Les personnes ont pu enregistrer leurs observations sur la tablette suite à l'entretien.

* Permanence du 25 mars à LA CHAPELLE-LA-REINE

La permanence a été assurée, de 9h à 12h, par Monsieur FOURNIER. Au cours de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 4 personnes ; elles étaient originaires de Bourron-Marlotte, Fontainebleau, Noisy-sur-Ecole et Le Vaudoué. Les observations ont porté sur le devenir de leurs parcelles, le classement en zone espace vert protégé aménageable et celui en zone agricole protégé.

* Permanence du 25 mars à BOIS-le-ROI

La seconde permanence prévue dans la commune de Bois-le-Roi a eu lieu le mardi 25 mars, de 14 h à 17 h30, dans la même grande salle que la précédente, située en rez-de-chaussée de la mairie. Elle a été assurée par madame BOURDONCLE et monsieur FOURNIER.

Le public s'est présenté nombreux, avec au total près de 25 personnes reçues, en majorité résidant à Bois-le-Roi ; parmi les participants, on relève des représentants d'un collectif (collectif PLUI BLR) et d'une association (Vivre la démocratie à Bois-le-Roi) ainsi qu'un élu d'opposition.

Les sujets les plus évoqués ont été les secteurs de mixité sociale et leurs impacts, les enjeux environnementaux, et des demandes d'explication ou de modification sur des points précis du règlement.

Plusieurs observations ont été inscrites ou déposées dans les registres papier (total en fin de permanence = 21).

* Permanence du 29 mars à BARBIZON

La permanence s'est tenue dans la salle du conseil en rez-de-chaussée de la mairie, de 9h à 12h30. Elle a été assurée par madame PARENT.

15 personnes ont été reçues, dont plusieurs personnes de Saint-Sauveur/Ecole (OAP n°2), 1 personne d'Avon, l'association des amis de Barbizon et 1 personne de Fleury-en-Bière. Le président de la FAPVS, ainsi qu'un représentant du Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon ont évoqué de nombreux sujets.

Les autres personnes viennent essentiellement chercher de l'information sur les possibilités futures de leurs parcelles, vérifier le zonage, ou demander à modifier celui-ci lorsque trop contraignant.

Aussi un exploitant agricole signale des erreurs à corriger sur le document graphique. Certaines parcelles sont déclarées à la PAC en jachère, or elles apparaissent en zone N sur le RG.

L'OAP n°4 « Mare Chauvet qui prévoit 25 à 30 logements, ainsi que l'OAP n°1 « Ferme du couvent », avec un projet de 20 à 25 logements, toutes deux sur Barbizon, sont contestées.

Les personnes vont enregistrer leurs observations sur le registre numérique suite à l'entretien avec la CE, et quelques-uns ont déposé leurs documents papier, qui ont été agrafés dans le registre papier.

La permanence s'est close à 12h30, après la fermeture de la mairie à 12h.

* Permanence du 29 mars à ACHERES-LA-FORET

La permanence a été assurée, de 9h à 12h, par Monsieur FOURNIER, dans la salle du conseil municipal. Au cours de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 13 personnes. Elles étaient originaires d'Achères la Forêt, Recloses et Saint-Martin-en-Bière.

Les observations ont porté avant tout sur le devenir de leurs parcelles, l'emplacement réservé n°1, et le classement en espace boisé classé ou forêt de protection.

* Permanence à FONTAINEBLEAU le lundi 31 mars

La seconde permanence prévue dans la commune de Fontainebleau s'est tenue le lundi 31 mars, de 14 h30 à 17 h30, dans une grande salle située au 1^{er} étage de l'hôtel de ville. Elle a été assurée par madame BOURDONCLE et madame PARENT. Au cours de cette permanence, quatorze personnes ont été reçues, venant de Fontainebleau, Bois-le-Roi, Chailly-en-Bière, Saint-Martin-en-Bière et Samois-sur-Seine.

Les observations ont porté sur un emplacement réservé sur une parcelle privée, un couloir écologique rompu du fait d'une OAP à St Martin En B, le zonage Nj en fond de parcelles, la défense du bâti existant pour le quartier de la Chambre de la Plaine, une extension de site d'exploitation pour les besoins de l'ONF, ou encore une évolution de zonage pour un élevage de chevaux, celle de la base de loisirs de Bois-le-Roi, et diverses demandes de précisions.

* Permanence à la CAPF le vendredi 4 avril

La permanence prévue au siège de la CAPF s'est tenue le vendredi 4 avril, dernier jour de l'enquête publique, de 14 h30 à 17 h30, dans une grande salle située au RDC du bâtiment. Elle a été assurée par B. BOURDONCLE, F. FOURNIER et V. PARENT.

Au cours de cette permanence, 18 personnes ont été reçues. Elles étaient originaires de Fontainebleau, Noisy/Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Samois-sur-Seine, Bois-le-Roi, Ury, Arbonne-la-Forêt, Avon, Chailly-en-Bière.

Les observations ont porté sur les bandes constructibles, l'accès aux parcelles, la conservation du patrimoine de Fontainebleau dont le secteur de la Plaine de la Chambre, les projets de PDA et le devenir de leurs parcelles. Des remarques portant sur la trop courte durée de l'enquête ont été formulées également.

Un registre papier était ouvert, en fin de permanence il comptait 11 obs.

* L'enquête publique s'est achevée le 4 avril à 17h30.

C- Rencontres, visites et réunions

Pendant le déroulement de l'enquête publique, et en particulier à l'occasion de leurs permanences, les commissaires-enquêteurs ont rencontré plusieurs élus ; des échanges ont ainsi eu lieu avec le président de la CAPF, les maires de Bois-le-Roi, Fontainebleau, Bourron-Marlotte, Le Vaudoué, Arbonne-la-Forêt, Chailly-en-Bière, Achères-la-Forêt et Barbizon ; ainsi qu'avec des adjoints au maire (premier adjoint ou bien adjoint chargé de l'urbanisme) à Bourron-Marlotte, Fontainebleau, Arbonne-la-Forêt, Chailly-en-Bière, Barbizon, et La Chapelle-la-Reine.

Ils ont également eu des échanges avec le personnel communal, en particulier avec les agents chargés de l'urbanisme.

Ces rencontres ont été l'occasion d'intéressants échanges sur le projet et ses enjeux pour les communes.

Les commissaires-enquêteurs ont eu également l'occasion de procéder à des visites de terrain, en complément à la visite globale du territoire intercommunal effectuée le 10 janvier. Ainsi, le 5 mars matin, Fabien FOURNIER a effectué une visite guidée par Emilien MOUTAULT des communes des secteurs « Gatinais sud », « Pays de Bière » et « Coeur urbain » ; une attention particulière a été portée sur les OAP sectorielles prévues. Les 3 membres de la commission d'enquête ont par ailleurs profité des permanences et réunions pour approfondir leur connaissance du territoire, et ces visites leur ont permis de mieux connaître les communes, notamment les centres anciens des villes et villages, et les secteurs de projets.

Enfin la commission d'enquête s'est réunie à plusieurs reprises pour l'organisation et l'avancement de son travail :

Le 14 février (au domicile de la présidente de la CE), pour organiser le travail de la commission pendant l'enquête ;

Le 18 mars (réunion via WhatsApp) pour échanger sur l'enquête et le travail de dépouillement des observations ;

Le 4 avril matin (à la CAPF) pour organiser le travail en vue du PVS, établir la liste des thèmes définitifs et leur répartition ;

Le 29 avril matin (réunion via WhatsApp), sur l'avancement du projet de rapport ;

Le 16 mai (au domicile de la présidente de la CE), après réception du mémoire en réponse, pour la préparation des conclusions et avis ;

Le 3 juin (au domicile de la présidente de la CE) pour la signature du rapport et des avis.

D- Le PV de synthèse et le mémoire en réponse

Une première réunion de compte-rendu du déroulement de l'enquête s'est tenue le vendredi 11 avril matin à la CAPF.

Les participants en étaient :

- Commission d'enquête : Brigitte BOURDONCLE et Fabien FOURNIER ;

- CAPF : Valérie TANANT-PAQUEREAU, responsable du pôle Urbanisme Habitat Mobilités (UHM) ; Emilien MOUTAULT, responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi.

- une personne de CITADIA Conseil participait en liaison Visio.

Cette réunion a permis un premier retour sur l'enquête et sur le bilan de la participation du public ; les grilles de dépouillement établies par la commission d'enquête (registres papier et registre numérique) ont été remises ; les thèmes et sous-thèmes retenus par la commission d'enquête ont été présentés.

La réunion de remise du procès-verbal de synthèse s'est déroulée le mercredi 23 avril. Y participaient :

Pour la CAPF : Pascal GOUHOURY, président de la CAPF, maire de Samoreau ; Michael GOUE, vice-président à l'urbanisme, maire de Tousson ;

Virginie ROUBLIN, directrice de cabinet du président de la CAPF ; Valérie TANANT-PAQUEREAU, responsable du pôle Urbanisme Habitat Mobilités (UHM) ; Emilien MOUTAULT, responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi ;

Pierre HIAULT, directeur de l'agence CITADIA ;

Et les 3 membres de la commission d'enquête.

Le PV de synthèse de l'enquête, exposant le déroulement de l'enquête, le bilan quantitatif de la participation du public, et une synthèse par thèmes des contributions recueillies, a été présenté et commenté.

La communauté d'agglomération a transmis ses éléments de réponse, dans un mémoire en réponse adressé par mail le 13 mai 2025, complété par un second document relatif aux observations particulières, adressé par mail le 15 mai 2025 ; des envois postaux de ces deux documents ont été reçus le 26 mai 2025.

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse figurent tous deux en annexes du présent rapport.

Chapitre VI - Les observations recueillies lors de l'enquête publique et les éléments de réponse apportés

A- Bilan quantitatif

La participation du public à l'enquête publique a été forte ; on relève en particulier :

- Public reçu lors des permanences : plus de 250 personnes
- Fréquentation du site Internet du registre numérique : 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 principaux 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 (le maximum étant de 240 p.) ;
- l'augmentation tout au long de l'enquête du nombre quotidien d'observations, avec des chiffres particulièrement élevés l'avant-dernier et le dernier jours (respectivement 177 et 231 contributions).

B- Les grilles de dépouillement

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 figurent en intégralité en annexes au présent rapport.

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, et d'en dresser la synthèse présentée ci-après.

Les 10 thèmes retenus à la fin de l'enquête sont :

- La procédure, le dossier, l'enquête publique ;
- Urbanisation et densification ;
- Habitat et logement ;
- Activités, transports et déplacements ;
- Les aspects environnementaux ;
- Le patrimoine bâti et les PDA ;
- Les OAP sectorielles ;

- Le plan de zonage ;
- Le règlement écrit ;
- Sujets divers ou hors sujets.

C- Synthèse des thèmes

La synthèse des thèmes évoqués par le public est présentée ci-dessous, complétée pour chacun des thèmes par les éléments de réponse communiqués par la CAPF, et suivie d'un bref commentaire de la commission d'enquête. Il est à noter que la CAPF a envoyé un premier document relatif aux observations générales, dont le contenu est en grande partie inséré dans les sous-parties qui suivent, et un second document concernant les observations localisées, classées par commune ; afin de ne pas alourdir le rapport, les réponses précises apportées à chacune des observations localisées ne sont pas reprises ici, mais figurent en annexe III-II du présent rapport.

Les extraits du mémoire en réponse de la CAPF figurent en italiques, et sont précédés de la mention RCA ; les commentaires de la CE sont dans les encadrés en fin de chaque sous-section ou section.

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

• 1.1 -La procédure d'élaboration du PLUi

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.

RCA (éléments de 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 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/groupes-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 les 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 réglementaires du PLUi s'appliquant sur la commune. Des articles dans le bulletin municipal ont également expliqué les dispositions réglementaires 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête confirme qu'un bilan de la concertation figurait bien dans le dossier d'enquête, faisant état des modalités mises en œuvre, de la participation du public, et des principales thématiques évoquées. Elle prend bonne note des précisions complémentaires communiquées sur la concertation organisée spécifiquement dans la commune de Bois-le-Roi.

• **1.2 -La composition du dossier d'enquête**

(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.

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.

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.

RCA : « 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. »

« 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 ».

« 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". »

Commentaire de la commission d'enquête :

Le dossier préparé pour l'enquête publique comporte effectivement un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, mémoire qui fait état d'évolutions du dossier avec l'ajout de divers éléments complémentaires, qui préciseront et enrichiront un dossier déjà très volumineux. La CE

relève également l'amélioration prévue de la lisibilité des plans de zonage, qui devrait en faciliter l'appréhension.

- 1.3 -Les modalités de l'enquête publique

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.

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.

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.

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.

RCA : « 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. »

« 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. »

« 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. »

« 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête confirme que les modalités de l'enquête ont été définies dans le souci de faciliter la participation du public, que le dossier d'enquête complet a été mis à disposition en version papier et numérique, et que pendant l'enquête aucune difficulté liée à l'accès au dossier via la plateforme numérique, au dépôt des contributions, ou encore à la limitation des pièces jointes, ne lui a été signalée ; par ailleurs, elle note avec intérêt que le projet de PLUi était consultable dès juillet 2024.

La décision d'organiser une réunion publique ou de prolonger l'enquête publique est une possibilité offerte par le code de l'environnement au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Ce sujet sera évoqué dans les conclusions.

Thème 2 - Urbanisation et densification

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

• 2. 1- L'urbanisation

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.

RCA : « 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 2041-2050 (-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. »

....Suit un schéma provenant de l'institut Paris région montrant les étapes de diminution de la consommation jusqu'à 2050 et le ZAN....

« 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'État, 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
% du total	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
- Équipements 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. ».... Suit une carte du territoire intercommunal, avec la répartition des surfaces par zones : zone N 63 %, zone A 29%, zone U 8 %, zone AU 0,1%.

Et un tableau récapitulant les protections résultant des diverses prescriptions graphiques protégeant soit des zones urbaines soit des zones naturelles, et aboutissant à un total de 5 253 hectares protégés.....

« 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. »

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.... ».

RCA : « 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 reconductible 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. »

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.

RCA : « 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 public afin de protéger davantage d'espaces naturels et agricoles. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF fournit des éléments de réponse très détaillés pour expliciter la consommation d'ENAF résultant du projet de PLUi, et justifier les choix opérés en ce domaine. Il est à relever, notamment, que la consommation prévue à l'horizon 2040 (57,5 ha en zones U + 24,3 ha en zone AU) représente un total de 81,8 ha, inférieur aux possibilités offertes par le SDRIF-E (91, 3ha) ; que la superficie des zones AU prévues dans le projet est nettement inférieure à celle résultant des PLU communaux en vigueur ; on note aussi des éléments d'explications sur les besoins de logements, et la limitation de leur production à 300 logements par an.

- 2. 2 – La densification :

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* ».

RCA : « 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. »

- 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* ».

RCA : « 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).

- 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.

RCA: « 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. »

- 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.

RCA: « La question des équipements publics, des mobilités, des activités de commerces et de services doit effectivement être réfléchie 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 générale 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. »

- 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.

RCA: *« 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 végétalisée, 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CE relève que des explications précises ont été fournies sur la densification projetée via le projet de PLUi, et sur son cadre juridique ; des réponses ont également été apportées aux inquiétudes exprimées sur les besoins en équipements ou services collectifs, y compris pour ceux ne relevant pas ou pas seulement de la CAPF.

Par ailleurs, le sujet de l'évolution de la commune de Bois-le-Roi, qui a également suscité de fortes craintes lors de l'enquête, a fait l'objet d'une réponse complète et argumentée.

Thème 3 - Habitat, logement

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

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 ; il est mentionné 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 référendum) 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.

- Extraits du mémoire en réponse de la CAPF

RCA : « 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.

..... (reprise de l'explication de la délimitation des secteurs de mixité sociale)....

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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CE prend note des explications communiquées, mais regrette que les remarques portant sur la régularité juridique des SMS tels qu'instaurés dans le projet de PLUi n'aient pas reçu de réponse, et que le sujet des autres moyens de production de logements sociaux n'ait été qu'incomplètement évoqué (par ex : les bâtiments communaux à réutiliser).

En revanche, le sujet de l'accès au logement social, qui lui a semblé souvent mal compris par le public, a été opportunément abordé, et les SMS ont fait l'objet d'utiles précisions, en particulier sur leur délimitation et sur les modalités de leur mise en œuvre.

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

* 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 ;

RCA: « 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 réglementaires 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. »

* 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 îlots 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.

RCA: « 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'urbaines et bâties de la commune. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CE apprécie que des informations aient été communiquées sur la recherche de sites pour l'accueil des gens du voyage. Quant au projet de la Plaine de la Chambre à Fontainebleau, elle avait déjà reçu des éléments en réponse à ses interrogations sur ce sujet, qui sont largement repris ici ; elle constate que le sujet dépasse le seul cadre du PLUi, et que la définition du projet est déjà avancée.

• **3.3 - Questions de la CE :**

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 ?

RCA: « 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 »....

Suit un rappel des modalités de mise en œuvre, déjà exposées au point 3.1 ci-dessus (permis de construire, montage...)

Commentaire de la commission d'enquête :

La CE a reçu des réponses à ses questions, mais elle n'est pas complètement convaincue, quant à l'efficacité par rapport à l'objectif de production de logements sociaux, des explications relatives aux taux retenus et au portage foncier et financier des terrains.

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

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

RCA: « 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'investissements 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, .. ».

Parmi les activités évoquées, on peut citer le manque de commerces de proximité, la carence en professionnels de santé (le terme de désert médical a souvent été utilisé), 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.

RCA: « *« 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, NI) 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. »*

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 de nombreuses personnes redoutent une transformation trop radicale entraînant la dénaturaion des zones naturelles à proximité et une sur-fréquentation source de nuisances accrues.

RCA: « *Les réponses spécifiques aux associations seront abordées dans les sujets spécifiques à chaque commune. »*

Concernant l'emploi, le ration 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.

RCA : « 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. »

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).

RCA : « 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF décrit avec précision les démarches de prospective et d'investissement de la commune de Bois-le-Roi, ainsi que les améliorations de voirie de ces dernières années.

Il est rappelé que le PLUi est un outil qui reste limité pour attirer des services à la population. Néanmoins, cette problématique a bien été prise en compte en veillant au maintien des locaux commerciaux actuels et en permettant l'installation de telles activités dans la plupart des zones mixtes, et particulièrement au sein de certaines OAP.

Afin de faciliter l'implantation d'entreprises sur son territoire, la CAPF vient de lancer son schéma directeur de l'immobilier et du foncier économique afin de mettre en regard les besoins du territoire et l'offre immobilière et foncière.

La CE estime que ces éléments de réponses sont adaptés.

4.2 -Les déplacements

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 ne semble pas assez développé ; le manque d'aménagements adaptés et notamment d'abris vélos sécurisés aux abords des gare a été pointé comme l'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.

RCA: « 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'État.

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'Ile-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'attractivité 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"...);*

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

RCA: «A la demande de 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF rappelle à juste titre que la compétence mobilité relève d'Ile-de-France Mobilités, et que l'optimisation de la desserte ferroviaire n'est pas de sa compétence ; que la configuration du territoire autour du massif forestier ne facilite pas la desserte des différentes communes ; qu'une liaison par bus entre Fontainebleau, Evry et Etampes est à l'étude. Il est également précisé que le plan vélo de la CA a été approuvé en 2024 avec la mise en place d'un plan pluriannuel. En concertation avec le Département, l'amélioration des liaisons structurantes et la mise en place de liaisons douces sont à l'étude. Les parkings vélo en gare sont en déploiement. Le plan local de mobilités sera lancé en 2026 avec une étude d'amélioration de la multimodalité sur l'ensemble du territoire. La commune de Bois-le-Roi bénéficie d'une desserte SNCF et d'une ligne de bus en heure pleine ou d'un service de transport à la demande en heures creuses. La CAPF rappelle les investissements de la commune pour notamment améliorer les mobilités actives. Enfin, un schéma de circulation des engins agricoles sera indiqué dans le rapport de présentation pour le dossier soumis à approbation, conformément à la demande de la CDPENAF.

4.3 -Le stationnement

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.

RCA : « 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 entraîner 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. »

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.

RCA : 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF, consciente du problème de stationnement dans certaines communes, a notamment prévu l'obligation du stationnement des véhicules personnels à l'intérieur des espaces privés pour tout création de logement. Il est également rappelé qu'afin de remplacer le parking de la Croix Saint-Jérôme qui n'est plus adapté à la fréquentation actuelle du massif des Trois Pignons, un emplacement réservé doit permettre la création d'un parking de 200 places éloigné du site urbanisé, améliorant la sécurité incendie ; il ne nécessitera pas de coupe d'arbre et restera de taille réduite. Les réponses paraissent convaincantes.

4.4- Question de la CE :

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 nécessaires au maintien de la biodiversité ? Les deux STECAL inscrits au règlement du PLUi sont-ils nécessaires à l'équilibre économique du nouveau délégataire ?

RCA : « 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'Ile-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'Ile 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 NI.*
- *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 ».*

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note avec intérêt que sont prévus essentiellement le renouvellement des bâtiments d'hébergement et le développement d'activités seulement dans le périmètre déjà construit ; et que le règlement graphique sera modifié en supprimant le STECAL délimité sur le golf, en ajustant la bande de protection de la lisière boisée au niveau du STECAL sur l'aire de baignade, en délimitant une zone UL (urbaine de loisirs) sur la partie artificialisée du site comprenant les équipements existants dont le règlement sera sensiblement similaire à la zone NI, et en préservant les espaces boisés sur les emprises ne faisant pas l'objet de projets de construction/aménagement. Ces éléments de réponse sont de nature à rassurer les intervenants.

Thème 5 - Les aspects environnementaux

Près de 450 contributions, soit 40%, ont porté sur les aspects environnementaux impactés par le PLUi. La plupart sont 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

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.

RCA : « 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. »

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.

RCA : « Voir réponse à la question 5.4 de la commission d'enquête. »

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.

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

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.

RCA : « 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 de 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
- Foucherolles : zones N, Ne et bande de lisière de protection (délimitation prévue d'une zone Ue1 pour les futures constructions sportives sur une partie de ce secteur)
- OAP Ile Saint-Pierre : préservation des espaces verts sur le pourtour de l'OAP et notamment sur les espaces boisés à l'Ouest du site ; emprise au sol limitée à 20% et 40 % de surface de plein terre végétalisée et 10 % de surface éco-aménageable
- Bois des Viarons : Zone Nr et EBC
- Quai Olivier Métra : Zone N entre le quai et la Seine et EVP aménageable sur presque l'intégralité de chaque terrain de la zone UD
- Résidence Chantemerle : Zone UD et parc et jardin remarquable. Les mares pourront être protégées à condition de connaître leur localisation exacte.

D'autres secteur seront davantage protégés :

- Le bois situé quai de la ruelle sera classé en zone Nr
- Les secteurs délimités en rouge ci-dessous seront classés en zone N
(Voir carte en annexe III-II)

Des espaces boisés classés seront délimités sur la frange Ouest du secteur d'OAP de l'Ile-Saint-Pierre sur les espaces boisés existants ainsi que sur l'Ile de Loisirs.

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).

Dans ces espaces de rupture de la continuité écologique, plusieurs règles doivent être prises en compte à savoir :

- 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.

(suit une carte des corridors écologiques à Bois-le-Roi, voir annexe III-II)

« 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). »

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.

RCA : « 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte que les justifications d'extension de l'urbanisation seront complétées dans le rapport de présentation, et que la mutualisation des capacités d'urbanisation dans le cadre de l'élaboration

d'un document d'urbanisme intercommunal sera davantage expliquée dans la version soumise à approbation.

Au sujet de Bois-le-Roi, où l'ensemble des protections prévues sont rappelées, il est précisé que la représentation des cours d'eau et des mares connus et localisés précisément sera corrigée, et qu'un corridor écologique sera ajouté.

La CAPF rappelle que le PLUi n'a pas vocation à éditer des règles pour protéger des espèces ou des essences. Certaines règles visant à protéger l'environnement ont été réexplicitées avec notamment celles spécifiques à la commune de Bois-le-Roi. Elle indique enfin qu'il paraît nécessaire de garder une certaine souplesse des règles de conception pour la réalisation des équipements publics en zones UE.

5.2-Biodiversité, Trames Vertes et Bleues

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.

RCA: « 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. »

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.

RCA: « 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 ».

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF indique que 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 ; elle rappelle le champ de compétence du PLUi, qui ne peut fixer des règles de protection des espèces.

La commission d'enquête prend note que des compléments seront apportés en réponse à certaines remarques des personnes publiques associées et consultées, concernant notamment certains rus, zones humides avérées et mares.

5.3-Eaux, zones humides

Il est demandé que puissent être cartographiées de manière exhaustive les zones humides et celles à risque hydroécologique. Pour nombre de bacs, 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.

RCA : « 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 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 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. »

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

RCA : « Voir réponse 2.2 sur la densification »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF confirme que la superposition des couches des figurés graphiques a en effet masqué certaines représentations. Aussi, les cours d'eau connus et repérés précisément seront cartographiés et leurs abords protégés. Les zones humides avérées seront protégées au sein des zones agricoles et naturelles par la prescription "zone humide". Les zones hydromorphes devront faire l'objet d'une vérification du caractère humide lorsqu'elles sont repérées comme zone humide potentielle. La CE apprécie ces utiles informations complémentaires.

5.4- Question de la CE :

- 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 EBC en zone non urbaine ?

RCA : « 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'État. 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 chargée 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). »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF rappelle les différences notables entre le régime de forêt de protection dépendant du code forestier et les espaces boisés classés définis par les documents d'urbanisme dont le PLUi ; elle indique que le classement en EBC n'apporte pas de plus-value substantielle à la forêt de protection qui est déjà très règlementée. La commission d'enquête prend acte de la décision des élus de l'agglomération de classer le périmètre de la forêt de protection par des EBC hormis sur certains secteurs où la forêt de protection a été délimitée par erreur ou sur certains espaces potentiels de projets d'intérêt général et estime que cette mesure est de nature à satisfaire les intervenants.

Thème 6 - Le patrimoine bâti et les PDA

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

- 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 »*.

RCA: « 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 réglementaires. 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'Établissement 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 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. »

- 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* ».

RCA : « *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'elles constituent 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 (...). »

- 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.

RCA : « *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.*

- *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 réglementaire : 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. (...). 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. »

- 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.

RCA: « *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. »*

- 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.

RCA: *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.*

- 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.

RCA: *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.

- 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.

RCA : « Voir réponse 6.1 sur l'architecture contemporaine. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF a répondu de manière précise et détaillée sur l'ensemble des points soulevés par les contributeurs. Certains commentaires se reportent sur des réponses faites préalablement sur d'autres thématiques, ou bien renvoient au tableau détaillé des réponses par commune. Cependant tous les quartiers évoqués ont été abordés sans détour, précisant les informations connues de la CAPF. Sont également rappelées les limites juridiques d'un PLUi, qui n'a pas vocation à encadrer toutes les facettes des évolutions territoriales, ce qui est utile pour les contributeurs.

- 6.2 - Autres points

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).

RCA : « 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. »

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).

RCA: « 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. »

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 surcouts à l'entretien : *« les ABF sont déjà contraignants, ne pas en rajouter avec le PLU ».*

RCA: « 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. »

Les rares demandes d'assouplissement pour pose de panneaux photovoltaïques (avec un avis simple de l'ABF par exemple) pour des parcelles sans co-visibilité 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.

RCA: « 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.

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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

Les réponses de la CAPF rappellent les dispositifs réglementaires dépendant d'autres codes que celui de l'Environnement, toujours dans une visée pédagogique et pour restaurer le cadre juridique essentiel du PLUi. Cependant les services restent à l'écoute des demandes qui seront prises en compte dès lors qu'elles permettent d'enrichir le règlement graphique.

- 6.3 - Les PDA

Alors que la Direction générale des Patrimoines et de l'Architecture souscrit pleinement à la démarche des PDA et aux nouvelles délimitations des deux PDA autour des monuments historiques appartenant à l'État, 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 crispe les défenseurs du patrimoine.

RCA: « 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. »

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.

RCA: « Le SPR de Fontainebleau et Avon a constitué un des paramètres lors de la re-délimitation 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. »

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.

RCA: 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.

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* ».

RCA: « Voir tableau de réponse aux observations spécifiques ».

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.

RCA: « 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. »

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

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

Commentaires de la commission d'enquête

Là encore, la précision du rôle du PLUi est rappelée au regard d'autres règles, complémentaires, qui s'appliquent au territoire (carte des servitudes par exemple). Les réponses de la CAPF à chaque point soulevé restent précises et ouvertes à toute modification/amélioration, permettant de mieux « coller » aux problématiques des communes, tant que l'esprit du document est respecté.

6.4- Question de la CE :

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 » ?

RCA: « 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 ».

Commentaires de la commission d'enquête

Cette proposition ne satisfera pas entièrement les demandes des contributeurs mais la CAPF envisage bien de revoir la formulation des prescriptions faites dans le document d'OAP thématique.

Thème 7 – Les OAP sectorielles

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

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.

RCA: « 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. »

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...

RCA : « Voir réponses sur les thèmes 2 et 3. »

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* ».

RCA : « 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 zones 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La CAPF rappelle son engagement de compléter, suite à l'avis de la MRAe, l'évaluation environnementale du PLUi et notamment la partie sur les OAP ; elle explicite la portée des OAP et leur articulation avec le règlement ; ces précisions semblent de nature à répondre aux interrogations exprimées.

7.2 – Les observations portant sur les OAP sectorielles

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.

RCA : « 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 toutes 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. »

-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.

RCA : « Cette OAP, héritée du PLU en vigueur depuis 2009 et ayant été mise 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. »*

- 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.

RCA : « 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. »

- 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.

RCA : « 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 habitants 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 sera maintenu.

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

Le nombre de place de stationnement exigé sera maintenu à 2 sauf en cas de logement social où 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. »

- 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.

RCA : « L'OAP de la rue de la Chevalerie, tout comme sa traduction règlementaire, 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 installation destinées 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. »

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

RCA : « 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. »*

- 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 ».*

RCA : « 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. »

- 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 "

RCA : *« L'OAP et le règlement du PLU actuel prévoyaient 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 ».

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 ».

RCA : *« 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). »

- 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 ».

***RCA :** « 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 adapté 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. »

- 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.

RCA : « 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. »

- 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.

RCA : « 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 ».

- 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 Barbier, coût élevé, problèmes de sécurité).

RCA : « 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 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 intégrées 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 (cf. réponse in extenso dans l'annexe III-II)

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. »

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.

RCA : « 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. »

- 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 ».

RCA : « 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. »

- 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.

RCA: « 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. »

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 propriétaires 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.

RCA: « 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 réglementaires du PLUi. »

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

- 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.
RCA : « 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). »

- 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.
RCA : « 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. »

- 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.
RCA : « 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. »

- 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.

RCA : « 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 ».

- 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.

RCA : « 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. »

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 ?* » ;

RCA : « 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. »

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* ».

RCA : « Voir tableau de réponse aux observations spécifiques. »

• 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.

RCA : « 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 classée en zone N. Une zone Nj sera cependant délimitée entre la zone AU et la zone N. Le détail des modifications est développé dans les sujets spécifiques à la commune. »

- 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.

RCA : « 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 :

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

RCA : « 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. »

- Certaines OAP en sont déjà au stade de la mise en oeuvre ; 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).

RCA : « Effectivement, certains secteurs d'OAP ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé 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 échéancier 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. »

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission relève que les nombreuses observations émises par le public sur les OAP prévues dans le projet de PLUi ont fait l'objet de réponses et d'explications complémentaires, avec notamment l'évocation du contexte territorial et de la nécessaire densification, et l'enjeu de recherche d'un équilibre entre aménagement et prise en compte des aspects environnementaux ; des évolutions sont prévues sur plusieurs OAP, à la suite de l'enquête publique. Ces éléments lui paraissent de nature à compléter l'information du public, et à rassurer certains intervenants. Pour les demandes localisées, des réponses précises sont apportées par le volet II du mémoire en réponse.

Thème 8 - Le plan de zonage

• 8. 1- Approche générale

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.

RCA : « Voir les réponses à la thématique 1.2 sur la lisibilité des figurés.

Des précisions seront apportées sur ces différents cas particuliers dans les sujets spécifiques à chaque commune. »

- 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.

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

- 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),

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

- 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.

RCA: « 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 ».

- 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).

RCA: 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.

Commentaires de la CE

La commission d'enquête note que la CAPF répond sur chaque point soulevé par les contributeurs et réexamine chaque situation évoquée, afin de clarifier le contexte et d'adapter le cas échéant.

- 8.2. 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.

RCA: « 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 ».

- 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 ».*

RCA: « 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 ».

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

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.

RCA: « 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). »

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

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

A Héricy, des règles d'implantation et de hauteur 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.

RCA: « 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. »

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 privatifs, 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).

RCA : « Voir réponse au thème 3.2 (Autres points relatifs à l'habitat et au logement) ».

8.4. 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* ».

RCA : « 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. »

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, destinés 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* ».

RCA : « 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 ».

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

RCA : « 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 ».

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.

RCA : « 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 ».

A Samois le site de Bellefontaine nécessite une protection.

RCA : « Voir tableau des réponses spécifiques. »

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.

RCA: » 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. »

Commentaires de la CE sur les points 8.2, 8.3 et 8.4

Les demandes de reclassement, de modifications de zonage, permettant ou interdisant certains usages, sont très spécifiques et localisées. Il est donc fait référence aux réponses apportées dans le tableau annexe par commune, qui est illustré de graphiques explicatifs plus explicites. Cependant la commission note que les réponses apportées par la CAPF sont souvent détaillées et apportent des précisions éclairantes quant à l'historique du site ou à son environnement immédiat. L'écoute des demandes reste présente pour chaque situation évoquée.

- 8.5. Les emplacements réservés : certains sont très contestés ; L'ER 103 et le projet de nouveau parking proche du cimetière à Noisy-sur-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. »

RCA: « Voir réponse au thème 4.3 (Le stationnement) »

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

RCA: « 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 ».

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

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

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

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

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.

RCA: « 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. »

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.

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

Commentaires de la CE

Là encore, des réponses claires sont apportées aux interrogations des contributeurs, et la CAPF mentionne opportunément la nécessité d'analyser plus complètement des demandes de nouveaux ER.

- 8.6. Autres sujets à propos des plans de zonage

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.

RCA: « 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 ».

« 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.

RCA : « 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 ».

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.

RCA : « 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. »

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.

RCA : « 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, (...) l'emprise au sol totale des constructions (annexes comprises) devra être inférieure à 10 %.

- Les STECAL, notamment celui de la base de loisirs de Bois-le-Roi, (zone N située en lisière de forêt, avec 2 STECAL créés, 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 engendre des nuisances pour les habitants. Construire en bordure de forêt serait un non-sens.

RCA : « 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

-Maintenance 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 »

Commentaires de la CE

Les réponses apportées par la CAPF sont précises, notamment lorsqu'il s'agit de rappeler des règles de constructibilité. Aussi le renvoi vers le tableau détaillé par commune dès lors qu'un plan est nécessaire pour illustrer la situation et permettre une meilleure compréhension de la règle.

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

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.

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

@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.* »

RCA : « 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 ».

@ 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.

@ 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* ».

@ 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.

RCA: « Les ajustements seront effectués dans le sens de la demande formulée 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. »

@ 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.

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

@ 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 ».

RCA: « Ces réponses sont traitées dans le tableau des sujets spécifiques de la commune. »

@ 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....

RCA: « Ces réponses sont traitées dans le tableau des sujets spécifiques de la commune. »

Commentaires de la CE

Chaque sujet soulevé trouve une réponse, soit immédiate lorsque le sujet ne fait pas débat, soit mis à l'étude afin de trouver une solution à la problématique, qui puisse satisfaire les demandeurs et respecter dans le même temps les objectifs du PADD et de la sobriété foncière. Il est toujours posé un regard sur l'intérêt général dans les réponses apportées.

Thème 9- Le règlement écrit

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

- 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.

- Extraits du mémoire en réponse de la CAPF

RCA: « 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. »

- 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.

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.

RCA: « 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.(...) Chaque commune dispose de potentialités foncières différentes, celles-ci permettent d'atteindre globalement les objectifs de densification imposés par le SDRIF-E. »

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.

RCA: « 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 ».

- 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.

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

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.

- 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 ;

RCA: « 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. »

- 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.

RCA: « 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. »

- 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.

RCA : « 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'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 ».

- 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).

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

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".

RCA : « 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 ».

- 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.

RCA : « Certaines dispositions réglementaires 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. »

- 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.

RCA : « 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. »

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.

*RCA: « 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. »*

- 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.

RCA: « 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. »

Commentaires de la CE

Les sujets soulevés par les contributeurs sont extrêmement variés et couvrent l'ensemble des articles du règlement écrit. Les réponses de la CAPF s'attachent à préciser ce qui est de l'ordre du PLUi, d'autres réglementations, comment les différents textes interagissent entre eux. Aussi il est remarqué la volonté pédagogique des réponses données, tout en ouvrant la possibilité de reprises du texte lorsque jugé légitime et en respect des orientations du PADD.

- 9.2 Critiques et observations sur les règlements de zone

- 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.

RCA : « 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). »

- 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.

RCA : « 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. »

- 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.

RCA : « 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. (...) »

- 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).

RCA : « 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 ».

- 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.

RCA : « 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.

- 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.

RCA: « Les équipements publics constituent des constructions très diverses (...). 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. (...)

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). »

- 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.

RCA : « Voir réponse 9.2 ci-dessus ».

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

RCA : « 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. »

- à 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.

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

- 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.

RCA: « 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. »

- 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, et est incohérent avec l'objectif d'une zone Ne. Il est demandé de reconsidérer la surface autorisée ; proposition de la porter à 1 000m² pour le zonage du parc sportif du Nid Corbin, à Le Vaudoué.

RCA: « La réponse est apportée dans le tableau de réponses aux sujets spécifiques par commune. »

- 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.

RCA: « 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. »

- 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.

RCA : « 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. »

- 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.

RCA : « Voir réponses précédentes sur les espaces protégés sur Bois-le-Roi ».

• 9.3 Critiques et observations sur certains quartiers

- 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.

RCA : « 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.

- 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.

RCA : « 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. »

- 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)

RCA : « Voir réponses sur le thème 3. 2 »

- 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)

RCA : « Voir réponses sur le thème 3 »

Commentaires de la CE sur les points 9.2 et 9.3

Les réponses de la CAPF aux différentes demandes de modifications sont argumentées, reprennent l'historique des concertations et échanges préalables, et renvoient aux explicatifs individualisés dans le tableau annexe des réponses par commune. Certaines critiques ayant déjà été abordées précédemment, il n'est pas ajouté de commentaire supplémentaire aux réponses déjà données.

9.4- Question de la CE :

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

RCA : « 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. »

Commentaire de la commission d'enquête

Il est pris note des précisions apportées.

Thème 10 Sujets divers (ou hors sujet)

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

10.1 Administration

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.

RCA : « 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). »

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.

RCA: « 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... »

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.

RCA : « 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. »

Commentaire de la CE :

La CAPF rappelle que le PLUi est un document d'urbanisme unique et commun pour toute l'intercommunalité. Il 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.

Il est également rappelé les conditions d'application de la loi SRU.

10.2 Tourisme

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

RCA : « 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. »

Commentaire de la CE :

La commission d'enquête prend note que les réponses sont apportées dans le tableau des sujets spécifiques à chaque commune.

10.3 Agriculture

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.

RCA : « Les réponses à ces demandes sont évoquées dans les sujets spécifiques à chaque commune. »

Commentaire de la CE :

La commission d'enquête prend note que les réponses sont apportées dans le tableau des 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.

RCA : « Hors sujet PLUi. »

Commentaire de la CE :

Ces thèmes totalement hors-sujet n'appellent pas de commentaire.

Deuxième partie : conclusions et avis motivés

Conclusions motivées

Rappelons, avant de conclure, que l'enquête publique qui fait l'objet du présent rapport portait sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et de Périmètres délimités des abords (PDA) de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF). Ces documents, dont l'élaboration a été prescrite par une délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2021, ont été arrêtés par délibération du 27 juin 2024. L'enquête publique a été prescrite et organisée par un arrêté du 30 janvier 2025.

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2025. 16 permanences ont été assurées par la commission d'enquête. La participation du public a été forte tant lors des permanences qu'au niveau de la consultation des documents et de l'émission d'observations puisque 1128 observations ont été recueillies au total (991 contributions sur le registre numérique ou l'adresse mail dédiée et 137 contributions inscrites sur un registre papier ou envoyées par courrier).

Les conclusions de la commission d'enquête s'appuient sur les considérations suivantes :

1- La procédure et le déroulement de l'enquête publique

La procédure s'est déroulée selon le calendrier défini, dans des conditions satisfaisantes, et sans incident.

L'information du public sur la tenue de l'enquête a été largement assurée par les mesures de publicité prévues par la réglementation (insertions dans la presse et affichage de l'avis d'enquête), ainsi que par des mesures complémentaires étendues (publication sur le site Internet de la CAPF et de toutes les mairies ; selon les communes, il y a eu aussi des articles sur les réseaux sociaux, ou dans des bulletins d'information locale, des infos sur panneaux lumineux, etc...).

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles, permettant d'assurer au mieux l'accueil et l'expression du public. Elles ont toutes accueilli des participants, souvent nombreux, avec un total d'environ 250 visiteurs.

La commission d'enquête signale que des observations ont été émises pendant l'enquête sur le déroulement de la concertation d'une part, sur les modalités de l'enquête publique d'autre part.

S'agissant de la concertation préalable obligatoire, qui a été estimée insuffisante par certains contributeurs, déplorant un manque d'écoute, de dialogue, de prise en compte des avis exprimés ou de réponses aux questions posées : la commission rappelle que le bilan de celle-ci, qui figure dans le dossier d'enquête, fait état d'un long et ample processus, tant au

niveau des modalités (8 réunions publiques, 4 ateliers de travail, des registres en mairie, la publication d'articles et informations, de supports pédagogiques, un questionnaire en ligne, des balades paysagères, etc....) que de la participation du public (avec au total près de 2 100 participations, entre les rencontres, ateliers, balades, contributions en ligne et sur les registres). La réponse de la CAPF sur ce point fait également état de modalités spécifiques complémentaires pour la commune de Bois-le-Roi. Sans pouvoir se prononcer davantage sur le déroulement d'une concertation à laquelle elle n'a pas participé, la commission considère que selon le dossier d'enquête celle-ci a été de grande ampleur et très suivie.

S'agissant des modalités de l'enquête, qui ont fait l'objet de quelques critiques sur le nombre de permanences, la mise à disposition des dossiers dans les différentes mairies, et la taille des fichiers susceptibles d'être transmis par voie numérique : la commission rappelle que 16 permanences de 3 heures se sont tenues ; dont 5 (celle d'Avon, les 2 de Fontainebleau et les 2 de Bois-le-Roi) avec 2 membres de la commission d'enquête et 1 avec les 3 membres (à la CAPF) et plusieurs ont été prolongées, d'au moins ½ d'heure ; soit au total plus de 72 heures pendant lesquelles un commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public ; elle souligne que toutes les personnes qui se sont présentées ont été reçues.

La commission d'enquête rappelle également que le planning des permanences a été fait dans le souci de les étaler au mieux, en alternant matinées et après-midis, en variant les jours de la semaine, en profitant de la possibilité d'une « nocturne » dans une des communes, de la tenue d'un marché dans une autre, en prévoyant 4 permanences des samedis matin, etc. La mise à disposition de dossiers papier complet au siège de l'enquête, allégés ou plus concis dans les mairies, ne lui paraît pas avoir fait obstacle à la bonne information du public, étant rappelé que l'intégralité du dossier était consultable sur des tablettes numériques dans toutes les mairies, sur le site Internet de la CA et sur celui de l'enquête publique. Enfin, la limitation à 5 Mo du format des pièces jointes ne paraît pas avoir gêné les contributeurs.

Enfin, la commission précise que quelques rares demandes ont été émises pour l'organisation d'une réunion publique par la commission d'enquête, et pour une prolongation de l'enquête publique. Compte tenu de la concertation organisée avant l'enquête, de la large publicité effectuée, du nombre des permanences, il n'a pas paru nécessaire de donner suite à ces demandes.

En conclusion sur ces points, la commission considère que la procédure a été conduite correctement, et que l'enquête publique s'est tenue dans des conditions lui ayant permis de remplir ses objectifs d'information du public et de recueil de ses observations.

2- Le dossier d'enquête publique

Le volumineux dossier d'enquête publique, représentant plusieurs milliers de pages, comprenait :

- * Les documents composant le projet de PLUi : un rapport de présentation avec diagnostic, justifications, études d'entrée de ville, évaluation environnementale, et résumé non technique ; le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ; un règlement écrit avec ses annexes ; un règlement graphique ; les OAP thématiques et sectorielles ; les annexes du PLUi (servitudes, etc.)

- * les avis : des 26 conseils municipaux des communes membres de la CA du Pays de Fontainebleau ; des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) ; de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ; de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ; la note d'enjeux de l'État ; des tableaux synthétiques de réponses aux observations des conseils municipaux, aux avis des PPA, et des PPC ; les mémoires en réponse aux avis de la MRAe et de la CDPENAF.

- * le dossier des projets de PDA (périmètres délimités des abords des monuments historiques) : délibération de la CAPF, délibérations des conseils municipaux, projets de PDA).

- * les pièces annexes : bilan de la concertation, pièces administratives, décision du Tribunal administratif désignant la commission d'enquête, annonces légales et avis d'enquête.

- * un registre d'enquête, ouvert, coté et paraphé par la commission, pour recevoir les observations du public sur le projet.

La commission d'enquête signale que quelques observations ont été émises sur le contenu du dossier : une association a souhaité des éléments complémentaires, tandis que des particuliers ont déploré sa lourdeur et sa complexité. En réponse la CAPF a fait valoir que comme annoncé dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, divers documents complémentaires seront ajoutés, et a également annoncé une amélioration de la lisibilité des plans de zonage.

La commission estime que le dossier préparé pour l'enquête publique est complet, bien présenté et bien organisé ; il contient tous les éléments nécessaires pour permettre une bonne connaissance des projets de PLUi et de PDA. La mise à disposition du public de tableaux ou mémoires indiquant les réponses qu'elle entend apporter aux avis des conseils municipaux, PPA, PPC, CDPENAF et MRAe a été très opportune.

3- Le projet de PLUi soumis à enquête publique

L'élaboration d'un PLUi constitue indéniablement une étape majeure de la planification urbaine locale. Actuellement sur les 26 communes qui constituent la CAPF, 23 sont couvertes par des PLU, parfois anciens (plus de 10 ans), et 3 sont sous le régime RNU (règlement national d'urbanisme).

Le passage à un document d'urbanisme intercommunal, avec une approche globale de thématiques comme l'environnement, le cadre de vie, le développement urbain, le logement... est une démarche forte pour mieux répondre aux enjeux du territoire, et y apporter des réponses adaptées.

Le PADD est bâti autour de 3 axes : protéger un socle naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable-tout en offrant de bonnes conditions pour un développement durable mesuré -et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population. Ces objectifs paraissent bien traduits dans le règlement, graphique et écrit, et dans les OAP, thématiques et sectorielles. L'ensemble des documents constituant le PLUi apparaît comme adapté et cohérent.

Le rapport de présentation examine la compatibilité du projet avec les documents, plans et programmes supérieurs et conclut à une compatibilité avec : le SDRIF-E (Schéma directeur environnemental de la région Ile-de-France) ; le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie) ; le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de la Beauce) ; le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie) ; la charte du PRN (parc naturel régional du Gâtinais) (2011-2023 et projet 2026-2041) ; le PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) de la CAPF ; le SDC (Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne). Par ailleurs, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la CAPF précise que l'articulation du PLUi avec les plans et programmes sera complétée par l'analyse de sa compatibilité avec le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique île de France) ; le PDUIF (Plan de déplacements urbains d'Île-de-France) et le futur Plan de mobilité de la région. Une annexe à ce mémoire en réponse examine l'articulation des plans et programmes avec le projet de PLUi, en analysant la compatibilité avec le SRCE, le SDAGE, le PGRI, le SDRIF, le PNR et le PCAET. Il ressort donc du dossier d'enquête que le projet présenté est bien compatible avec les autres plans et programmes.

La commission d'enquête estime que le projet de PLUi correspond aux objectifs définis par la communauté d'agglomération, et que les dispositions envisagées dans le règlement et les OAP sont pertinentes et cohérentes par rapport aux enjeux et aux objectifs annoncés. Elle relève également que les évolutions envisagées dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE et dans les tableaux de réponses (CM, PPA, PPC) seront de nature à renforcer la cohérence et la qualité des documents. Afin de simplifier et faciliter la consultation du PLUi, notamment par des particuliers, la commission recommandera de proposer dans les mairies de la CA des versions communales adaptées des dossiers.

S'agissant des PDA : la CAPF a saisi l'opportunité de redéfinir les périmètres des abords des monuments historiques, afin de substituer au périmètre automatiquement généré par le classement ou l'inscription, et

défini par un rayon de 500 m autour du bâtiment protégé, un périmètre adapté spécifique. Sur les 80 monuments historiques situés sur le territoire intercommunal, il en a été retenu 24, et au total 18 PDA ont été élaborés, en liaison avec l'ABF (Architecte des bâtiments de France) et les communes concernées. La commission d'enquête estime judicieuse cette définition de nouveaux périmètres de protection, qui permet de mieux tenir compte de la situation locale et de ses enjeux patrimoniaux et paysagers.

4- Les avis des personnes publiques

La commission d'enquête rappelle que de nombreux avis ont été émis sur le projet de PLUi, émanant de l'autorité environnementale, de la CDPENAF, des personnes publiques associées ou consultées, et des conseils municipaux. Sans revenir sur ces avis, qui sont retracés dans le rapport, elle souhaite souligner les points suivants :

- l'avis de la MRAE a fait l'objet d'un mémoire en réponse, accompagné d'une annexe, dans lesquels il est répondu point au point aux 28 recommandations de l'Ae, avec notamment l'engagement de compléter le projet, par exemple sur l'état initial, la compatibilité avec les autres documents de planification, la consommation d'espaces, la biodiversité....

- l'avis de la CDPENAF est défavorable sur le zonage agricole et son règlement, et favorable avec des réserves sur le reste du projet ; le mémoire en réponse élaboré par la CAPF fait état de réponses détaillées à cet avis, et évoque plusieurs propositions d'évolution des documents ;

- concernant les avis des PPA (personnes publiques associées) : seuls 2 avis défavorables ont été exprimés (le SEMEA- syndicat mixte des bassins versants de la rivière École- et la chambre d'agriculture) ; on note en outre plusieurs avis favorables avec réserves (l'État, le PNRGF, le département de Seine-et-Marne, la CCI) et des contributions faisant état d'un avis favorable, avec de simples demandes d'ajustements ou compléments (Conseil régional, CRPF, CMA, SNCF) ; là aussi, un tableau des réponses qui seront apportées par la CAPF a été inséré dans le dossier d'enquête avec des éléments de réponse très détaillés ;

- de la même façon, des éléments de réponse ont été apportés aux avis des PPC (personnes publiques consultées) ;

- les délibérations des 26 communes membres de la CAPF expriment toutes un avis favorable au projet de PLUi, avec des demandes de modifications, rectifications, ou précisions. Là aussi, des réponses sur les suites envisagées à ces demandes ont été communiqués dans un document complémentaire joint au dossier d'enquête.

- enfin, sur les projets de PDA, les délibérations des 16 conseils municipaux concernées font toutes état d'un avis favorable, et pour une grande partie à l'unanimité..

En conséquence, la commission d'enquête souligne que seulement 2 avis négatifs ont été exprimés sur le projet : le SEMEA et la Chambre d'agriculture ; que les autres avis expriment fréquemment des demandes de rectifications, compléments ou ajustements ; que les conseils

municipaux de la CAPF ont tous délibéré favorablement ; que la CAPF a fourni des documents très précis et complets sur les suites qu'elle entend apporter à ces demandes, permettant ainsi une évolution du projet lorsque ces remarques et demandes sont justifiées.

5- Les observations du public

Il convient de rappeler que l'enquête publique a donné lieu à une forte participation du public, avec un total de 1128 observations recueillies ; auxquelles la CAPF a communiqué des éléments de réponse détaillés dans son mémoire en réponse, comportant une partie générale et un tableau de réponse aux observations localisées ; la commission d'enquête souligne l'important travail réalisé par la CAPF pour répondre, de façon précise et complète, au public.

Les thèmes évoqués dans les contributions concernaient :

5.1 La procédure, le dossier, l'enquête

Ces sujets ont été évoqués ci-dessus ; cf. points 1 et 2.

5.2 Urbanisation et densification

La consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) a été critiquée, du fait de ses impacts environnementaux et paysagers (imperméabilisation des sols, érosion de la biodiversité, dégradation des paysages) et la question de la compatibilité avec l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) a été soulevée.

La commission d'enquête rappelle que la consommation d'ENAF permise par le PLUi représente 81,8 ha soit nettement moins que ce qui est autorisé par le SDRIF en vigueur (259 ha) et également moins que ce qui résulte du projet de SDRIF-E en phase d'approbation (91,3 ha) ; que les zones AU (à urbaniser) représentent dans le projet 41,4 ha, soit nettement moins que ce qui est prévu dans les PLU communaux en vigueur ; que sur le territoire intercommunal de 43 839 ha, la répartition des zones est de zone A = 29%, zone N = 63 %, zone U = 8 % et zone AU = 0,1% ; que la consommation d'espace prévue, soit 81,8 ha représente moins de 0,2 % du territoire ; il lui paraît donc que l'objectif de gestion économe des sols est bien pris en compte, et que l'extension de l'urbanisation projetée, pour répondre aux besoins en termes de logements, d'équipements, ou d'emplois, est modérée et raisonnable.

A propos de la production de nouveaux logements, en nombre trop important selon des contributeurs, il est rappelé que le SDRIF-E impose la construction sur le territoire de plus de 4 000 logements sur la période 2026-2040 soit en moyenne 300 logements/an. La commission d'enquête souligne que ces objectifs visent à répondre à l'important besoin de logements sur l'ensemble de la région Ile-de-France ; que la production de logements ne se traduit pas totalement par l'apport d'une population nouvelle (desserrement des ménages, logements détruits...) ; et que la

population du territoire est stable depuis plusieurs années ; elle considère que la croissance démographique prévue par le projet de PLUi est plutôt modérée (69 175 habitants en 2021, objectif de 74 449 ha en 2040), soit une hausse de 7,6 % sur près de 20 ans. C'est donc une urbanisation maîtrisée qui est projetée dans le PLUi.

La densification a fait l'objet pendant l'enquête de nombreuses critiques, quant à l'augmentation de la population induite, à la dégradation du cadre de vie, à l'insuffisance des infrastructures, des équipements, des services. Sur ce sujet la commission d'enquête souhaite rappeler que la densification est une exigence forte de l'urbanisme car c'est le moyen de répondre aux besoins tout en sauvegardant au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers ; que la CAPF a répondu sur les craintes concernant les équipements et services, avec des arguments de nature à rassurer les intervenants ; que certains des sujets évoqués ne relèvent pas du PLUi, ni de la compétence de la CAPF ; que, sur la commune de Bois-le-Roi, où les inquiétudes de la population se sont fortement exprimées, des précisions sur les moyens prévus pour encadrer et maîtriser la densification ont été apportées.

La commission d'enquête considère que la densification prévue, qui permettra d'utiliser au mieux les espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins, correspond à l'impératif de sobriété foncière et de préservation des ENAF, et s'inscrit dans un processus de croissance maîtrisée.

5.3 Habitat et logement

Sur ce thème, le principal sujet a été la mise en place de secteurs de mixité sociale (SMS) à Bois-le-Roi, vivement contestés : échec de la mixité sociale, taux trop élevé, absence de concertation avec les propriétaires, délimitation des secteurs non expliquée, secteurs peu adaptés, et contrainte portant atteinte aux droits des propriétaires ; des craintes de préemption voire d'expropriation ont été exprimées ; des contre-propositions pour réaliser des logements sociaux ont été formulées.

En réponse il a été apporté par la CAPF des explications sur le choix des secteurs et sur leur mise en œuvre.

La commission d'enquête rappelle que la commune de Bois-le-Roi est soumise à la loi SRU, qui impose 25 % de logements sociaux, or elle n'en compte actuellement que 2,2 %. Cette obligation légale s'impose à Bois-le-Roi comme aux autres communes dans la même situation démographique, et elle justifie que tous les moyens permettant d'améliorer ce taux très faible soient mis en œuvre, y compris ceux offerts par l'urbanisme réglementaire, dont les SMS. Les propositions émises, telles que l'utilisation de logements vacants, ou de bâtiments communaux inutilisés, ne sauraient à elles seules suffire pour répondre aux besoins de logements sociaux. Les SMS sont l'un des outils mis à la disposition des communes pour développer la mixité sociale et satisfaire à l'obligation légale.

La commission d'enquête considère que les explications sur les SMS (délimitation, mise en œuvre...) communiquées dans le mémoire en réponse de la CAPF pourraient opportunément être intégrées dans le rapport de présentation, dans lequel ces secteurs sont exposés bien succinctement.

Par ailleurs, dans son PV de synthèse, la commission d'enquête a interrogé la CAPF sur la détermination des taux retenus pour les mesures en faveur du logement social à Bois-le-Roi, et sur les modalités prévues pour la maîtrise foncière des SMS ; des éléments de réponse lui ont été communiqués. Toutefois, la commission s'interroge sur la régularité juridique de l'application de l'obligation de logement social dès le premier logement dans les SMS (le code de l'urbanisme indiquant « en cas de réalisation d'un programme de logements ») ; ainsi que sur le taux de logements sociaux, fixé à 80 %, qui pourrait être contre-productif (rétention des terrains, difficultés de montage d'une opération mixte...) ; un bilan de l'application des SMS, par rapport à l'objectif de production de logements sociaux, après quelques années d'application du PLUi, lui paraît nécessaire.

Les autres sujets évoqués par le public dans cette thématique sont l'accueil de gens du voyage, et l'évolution du quartier de la Plaine de la Chambre, à Fontainebleau, qui doit faire l'objet d'un réaménagement global.

Sur le premier point, la CAPF a communiqué des précisions sur les pistes à l'étude pour combler le manque de places et créer une aire de grand passage. Sur le second sujet, différents arguments ont été développés par les intervenants, qui contestent la justification du projet, la démolition des immeubles, la densification d'un espace de transition entre un secteur d'immeubles collectifs et un quartier pavillonnaire ; mais il ressort des éléments communiqués dans le mémoire en réponse que cette opération s'inscrit dans un cadre plus vaste de requalification du parc de logements sociaux anciens, qu'elle est déjà largement engagée, et qu'elle ne relève pas directement du projet de PLUi (la principale modification étant le relèvement des hauteurs, fixée à R+3+C).

5.4 Activités, transports et déplacements

Les sujets relevant de ces thématiques ne concernent pas tous le PLUi ; la CAPF a toutefois transmis des éléments en réponse, très détaillés.

Pour les activités, il a été déploré notamment l'insuffisance des infrastructures, le manque de commerces et de personnel médical, et la baisse du ratio emploi/logement. La commission d'enquête précise que les moyens offerts par un PLUi dans ce domaine sont limités, mais ont bien été mis en œuvre dans le cas présent : réserves foncières, linéaire commercial protégé, mixité des fonctions dans certaines OAP. Par ailleurs, elle note que la CAPF a lancé en 2025 son Schéma directeur de l'immobilier et du foncier économique, visant à soutenir le dynamisme économique du territoire.

De même le sujet des déplacements, fréquemment évoqué, ne relève que peu du PLUi ; la CAPF a toutefois tenu à apporter des éléments de réponse précis sur les compétences et les actions conduites en ce domaine sur le territoire ; elle a également signalé le programme d'actions défini dans son Plan vélo adopté en 2024, les études de liaisons douces en forêt, le déploiement de parkings vélos en gare, le lancement d'un Plan Local de Mobilité d'ici fin 2026 ; concernant directement le PLUi elle a précisé qu'un schéma de circulation des engins agricoles serait inséré dans le rapport de présentation.

Sur le thème du stationnement, la CAPF a rappelé l'exigence fixée par le PLUi de 2 places de stationnement dans toutes les zones urbaines sauf UAf, et a justifié la création dans le PLUi d'un emplacement réservé pour la création d'un nouveau parking en bordure de la forêt de Fontainebleau, ER très contesté pendant l'enquête. Enfin, à une question de la commission d'enquête sur l'évolution de la base de loisirs de Bois-le-Roi, des réponses précises ont été apportées, qui pourraient utilement être intégrées dans le rapport de présentation.

La commission considère que ces sujets ont bien été pris en compte dans le projet de PLUi pour ce qui relève de ce document de planification, et que les remarques du public ont été évoquées dans les réponses.

5.5 Les aspects environnementaux

La prise en compte de l'environnement dans le projet a fait l'objet de très nombreuses contributions, évoquant tout particulièrement la consommation d'espaces naturels, la suppression d'EBC dans la zone forestière, la sur-fréquentation de cette forêt, la biodiversité et la préservation des habitats, les trames verte et bleue, les eaux et zones humides. Il a été souvent évoqué le travail des associations en matière de biodiversité (atlas communaux).

La CAPF a répondu sur tous les sujets, y compris lorsqu'ils débordaient du cadre du seul PLUi. Elle a notamment rappelé les limites de ce document (un PLUi ne peut pas mettre en place des règles de protection des espèces) ; exposé en détail l'ensemble des actions mises en oeuvre dans la commune de Bois-le-Roi, où les protections couvrent 46 % du territoire ; annoncé qu'une suite favorable sera donnée à la demande de classer le périmètre de la forêt de protection par des EBC (hormis sur certains secteurs où la forêt de protection a été délimitée par erreur ou sur certains espaces potentiels de projets d'intérêt général).

La commission d'enquête considère que ces éléments sont de nature à répondre aux interrogations et inquiétudes exprimées ; par ailleurs, elle rappelle que 92 % du territoire intercommunal est couvert par une zone N ou A, et que le PLUi a largement utilisé les dispositifs de protection réglementaires, avec par exemple 1064,6 ha de bandes de protection des lisières boisées ; 3613,2 ha d'EBC hors forêt de protection ; 355,6 ha d'EVP aménageable et 63,5 ha d'EVP strict ; 36,2 ha de parcs ou jardins

remarquables ; 66,8 ha de secteurs humides à préserver, etc. Le projet de PLUi lui paraît satisfaisant sur ce sujet de prise en compte et de protection de l'environnement.

5.6 Le patrimoine bâti et les PDA

Sur ce sujet relativement peu évoqué, en dehors de quelques associations, les contributions ont évoqué principalement la mise en valeur du patrimoine, les craintes d'une dégradation du paysage urbain et de projets contemporains mal intégrés, le caractère trop général de l'OAP thématique Patrimoine et Formes urbaines, les SPR (site patrimonial remarquable) et les PDA (périmètre délimité des abords) ; on note aussi quelques demandes de particuliers pour des ajustements ou adaptations.

La CAPF a transmis dans ses réponses des éléments de nature à apaiser les craintes exprimées ; elle a notamment rappelé l'ensemble des dispositifs de protection et de mise en valeur prévus dans le PLUi 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 ; s'y ajoutent les prescriptions sur les façades, toitures, clôtures...des règlements de zones. Elle a également précisé le calendrier d'élaboration du règlement pour le SPR de Fontainebleau-Avon. Pour les observations localisées, des réponses adaptées ont été produites.

La commission considère qu'effectivement le volet patrimonial a bien été traité dans le projet de PLUi, avec la mise en place d'une OAP sectorielle et de nombreuses protections adaptées. Il lui paraît toutefois que la question de la qualité des constructions nouvelles et de la place de la création contemporaine sont traitées succinctement dans l'OAP et que ces sujets gagneraient à être approfondis dans l'avenir.

Sur les projets de PDA, la commission d'enquête remarque que les rapports de présentation des PDA restent assez vagues sur les mécanismes de sélection des périmètres, les critères qualitatifs sont peu présents, et les explications données sur les périmètres très succinctes, ne suffisant pas à faire comprendre les délimitations sélectionnées. Il lui paraît souhaitable de détailler davantage l'élaboration des périmètres, afin de faire le lien entre les éléments écrits et les schémas graphiques ; elle émettra une recommandation en ce sens. Quant au projet de PDA de Chailly-en-Bière, pour lequel il a été signalé des erreurs par un contributeur, elle recommandera de vérifier le dossier avant approbation.

5.7 Les OAP sectorielles

Les 65 OAP figurant dans le projet de PLUi ont été fréquemment évoquées, soit de manière générale, avec des inquiétudes sur la consommation d'espaces naturels, soit de manière localisée.

Les OAP sont souvent perçues par les contributeurs comme un risque de densification excessive, au regard des situations existantes qu'ils souhaiteraient voir pérennisées. L'afflux de véhicules liés aux nouveaux habitants risque de détériorer la circulation déjà difficile à certaines heures. La crainte que les équipements publics ne puissent accueillir les besoins de ces nouvelles populations, la crainte d'une insertion médiocre dans la vie des communes et l'impact sur la préservation des paysages et la biodiversité sont fréquemment évoqués. Dans ses réponses (à l'Ae, aux PPA et au public), la CAPF indique qu'elle a prévu de faire évoluer le projet pour compléter ou préciser la localisation et l'évolution des OAP, leurs enjeux, analyser les incidences, corriger des incohérences ponctuelles au sein du rapport de présentation. Les observations portant sur des secteurs précis ont toutes fait l'objet de réponses. On note que deux OAP seront supprimées (l'une à Bois-le-Roi l'autre à Arbonne-la-Forêt). Des questions formulées sur le sujet par la commission d'enquête ont également reçu des réponses.

La commission d'enquête rappelle les considérations déjà énoncées sur l'urbanisation et la densification prévues dans le projet de PLUi, et sur leur caractère nécessaire et maîtrisé ; les OAP participent à cette évolution du territoire et permettent d'encadrer les secteurs de projet par des dispositions précisant les enjeux, les objectifs et les orientations d'aménagement de ces secteurs. Elle constate que des éléments complémentaires ont été apportés sur les questions générales comme sur les demandes particulières.

Elle estime toutefois que cette partie du PLUi pourrait encore être améliorée sur les points suivants : la densité des OAP est parfois faible, nettement inférieure au taux de 20 log/ha fixé par le SDRIF-E et à l'impératif d'une gestion économe des sols ; la compatibilité entre OAP et règlement pourrait faire l'objet d'une vérification systématique ; un échéancier de réalisation compléterait utilement la présentation générale.

Par ailleurs, les documents graphiques illustrant les secteurs d'OAP lui paraissent assez pauvres en informations, avec des échelles indiquées toutes différentes ; la commission recommandera des adaptations pour améliorer ces documents.

5.8 Le plan de zonage

Plus du quart des contributions recueillies pendant l'enquête publique concernent ce document ; le contenu en est fort divers : critiques sur la lisibilité des plans, manque de cohérence avec la réalité du terrain, demandes de particuliers pour moins de contraintes, ou pour revenir au zonage actuellement en vigueur, demandes de renforcement de protections

environnementales, emplacements réservés, bandes constructibles, bulles de constructibilité, STECAL....

La CAPF a répondu à toutes les questions dans son mémoire en réponse. La commission d'enquête note que les réponses argumentées de la CAPF s'attachent à rappeler la règle qui s'applique au cas de figure rencontré, à faire effort de pédagogie en expliquant les choix faits avec les communes et faisant suite aux différentes réunions publiques, à réviser si nécessaire (erreurs matérielles / prise en compte de situations vérifiées, zonage inadapté), et à trouver un équilibre entre la protection du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine, les objectifs de densification et les intérêts particuliers.

La commission d'enquête note la précision des réponses apportées aux questions soulevées par les contributeurs, complétées des historiques des situations évoquées, permettant une meilleure compréhension, avec les textes réglementaires qui s'appliquent, notamment les textes autres que ceux régissant les PLU, et les principes de décisions qui ont toujours en ligne de mire l'intérêt public et la réponse aux grands objectifs supérieurs.

Les demandes particulières des contributeurs concernant le règlement graphique interrogent surtout les zonages en EVP, NJ, UE. Ces demandes seront donc être examinées au cas par cas avec les services instructeurs des communes, ce que propose le tableau annexe regroupant les demandes par commune.

La commission signale que des demandes ont été exprimées par des communes, pendant l'enquête publique, pour l'inscription d'un SMS (à Bois-le-Roi) et de deux emplacements réservés (à Barbizon et Chartrettes).

La commission recommandera d'améliorer le plan de zonage, avant son approbation : meilleure lisibilité, corrections des erreurs de représentation, compléments à apporter aux légendes (indication de la profondeur des bandes de constructibilité différentes selon les communes), meilleur repérage des couleurs de zones et distinction des figurés linéaires.

Elle émettra une réserve sur l'intégration de nouveaux emplacements réservés et SMS demandés par des communes, dans la mesure où les propriétaires n'ont pas été informés de ces contraintes qui ne figurent pas dans le projet de PLUi soumis à enquête publique.

5.9 Le règlement écrit

Cette partie du PLUi a fait l'objet d'environ 10 % des contributions de l'enquête publique, évoquant des points généraux, des quartiers précis ou encore des demandes particulières de modification de règles pour certaines parcelles concernées.

L'objet du PLUi de créer un socle commun en harmonisant les dispositions réglementaires sur certains secteurs similaires n'est pas toujours bien perçu, il prend cependant en compte les particularités des secteurs du territoire et des communes dans ce règlement écrit.

Les contributions interrogent les règles communes et particulières à chaque territoire et zones, que ce soit les implantations en limites

séparatives, par rapport aux voiries, à la possibilité d'édifier ou non des annexes d'habitation, les règles de hauteurs, celles des clôtures, la dimension des stationnements, la souplesse nécessaire pour les panneaux photovoltaïques, la protection des zones humides et des lisières de forêt, celle des continuités écologiques : nombreux sont les sujets soulevés demandant des précisions, des confirmations, des autorisations particulières.

Là aussi les réponses de la CAPF se veulent pédagogiques en expliquant comment les choix ont été faits avec les communes et faisant suite aux différentes réunions publiques, afin de trouver un équilibre entre les enjeux de protection du cadre de vie et de l'environnement, les objectifs de densification et les demandes particulières.

La commission d'enquête considère que le règlement écrit proposé, avec les précisions et ajustements annoncés, est également le résultat d'un équilibre entre les objectifs partagés et la prise en compte des particularités des communes. Elle préconisera de le revoir sur quelques points, en précisant certaines règles sur la zone Ue, la zone A et la zone UAv.

5.10 Sujets divers et hors sujets

Enfin, quelques autres sujets ont été évoqués par les participants à l'enquête : il a été notamment demandé l'organisation d'un referendum pour que Bois-le-Roi quitte la CAPF et échappe ainsi à la loi SRU, et l'amélioration de la sécurité ; il est attiré l'attention sur l'accueil des touristes et sur le risque de sur-tourisme, sur l'évolution de l'agriculture et ses nouveaux besoins, et enfin sur des sujets sans lien aucun avec le PLUi.

La CAPF a, dans son mémoire en réponse examiné, tous ces points. La commission d'enquête rappelle que la sortie d'une commune de la communauté d'agglomération ne relève pas du PLUI, qui ne traite pas non plus de la sécurité ni du sur-tourisme en forêt ; quant aux interrogations sur les activités agricoles et les projets touristiques, des réponses ont été communiquées dans le tableau du mémoire en réponse.

Avis motivé de la commission d'enquête sur le projet de PLUi

La commission d'enquête,

- Après avoir étudié le projet de PLUi arrêté et soumis à enquête publique, le dossier préparé pour l'enquête publique, et avoir pris connaissance des avis émis sur le projet par la MRAe, la CDPENAF, les personnes publiques associées ou consultées ;
- Après avoir conduit l'enquête qui s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2025 dans de bonnes conditions d'accueil du public, enquête qui avait été précédée des mesures de publicité réglementaires auxquelles se sont ajoutés des dispositifs complémentaires pour informer le public sur sa tenue ; après avoir reçu le public au cours de 16 permanences ;
- Après avoir analysé les 1128 observations émises par le public pendant l'enquête, qui ont été résumées dans des grilles de dépouillement (annexes 1.1 et 1.2) et synthétisées dans un procès-verbal de synthèse (annexe 2) ;
- Après avoir examiné les réponses produites par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans son mémoire en réponse et son tableau complémentaire des observations localisées (annexes 3.1 et 3.2) ;
- Après avoir, dans les conclusions qui précèdent, exposé les considérations motivant ses avis,

Et prenant en considération le bon déroulement de la procédure, la composition du dossier préparé pour l'enquête publique, le contenu du projet de PLUi soumis à enquête publique, les avis émis par les personnes publiques, ses interrogations personnelles et les observations exprimées par le public ainsi que les réponses qui leur ont été apportées par la communauté d'agglomération,

Elle formule l'avis suivant :

La commission fait tout d'abord deux propositions, qui ne concernent pas directement le projet objet de l'enquête, mais qui lui paraissent utiles d'examiner pour l'avenir :

- Proposition 1 : continuer, en lien avec les communes membres, le travail de recensement des enjeux environnementaux du territoire (atlas de biodiversité, repérage de zones humides....).
- Proposition 2 : compléter (à l'occasion d'une future révision du PLUi), l'OAP patrimoine par des mesures tendant à favoriser la qualité des constructions nouvelles et la création architecturale.

Elle émet ensuite 12 recommandations :

Sur l'ensemble du projet de PLUi :

- Recommandation 1 : la commission recommande de prendre en compte tout ce qui, dans les avis des personnes publiques associées, est de nature à améliorer la clarté, la lisibilité, la cohérence et l'actualité des documents composant le PLUi.

- Recommandation 2 : afin de faciliter la consultation du PLUi, notamment par des particuliers, la commission recommande de mettre à disposition du public, dans les mairies des communes membres de la CA, des versions communales adaptées des dossiers (plan de zonage avec zoom sur les parties urbanisées, légende et lexique, OAP communales et règlement écrit applicable à la commune concernée).

Sur le rapport de présentation du PLUi :

- Recommandation 3 : la commission recommande de compléter ce document avec les précisions communiquées pendant l'enquête sur les secteurs de mixité sociale mis en place à Bois-le-Roi d'une part, sur l'évolution de la base de loisirs de cette même commune d'autre part.

Sur les OAP sectorielles :

- Recommandation 4 : la commission recommande de revoir les OAP pour en améliorer la densité, afin d'assurer un taux minimal de 20 logements/ha.

- Recommandation 5 : la commission recommande de procéder à une vérification systématique de la compatibilité entre les OAP et le règlement.

- Recommandation 6 : la commission recommande d'inclure dans le fascicule de présentation des OAP sectorielles un échéancier de réalisation prévisionnelle, aussi précis que possible.

- Recommandation 7 : la commission recommande d'améliorer les documents graphiques des OAP en indiquant le repérage des différentes OAP sur chaque territoire communal avec un plan en médaillon montrant la délimitation des périmètres concernés, en ajoutant le nom des rues et chemins, en indiquant systématiquement le nord et en utilisant une échelle identique pour tous les schémas.

Sur le règlement (écrit et graphique) :

- Recommandation 8 : pour le règlement écrit, la commission recommande de préciser les règles de la zone Ue comme annoncé dans le mémoire en réponse, de préciser en zone A les possibilités de réhabilitation des bâtiments existants (capacité d'accueil d'hébergements touristiques en lien avec l'activité agricole et d'hôtels), et de préciser et assouplir les règles applicables en zone UAv concernant les possibilités d'implantation de panneaux photovoltaïques.

- Recommandation 9 : la commission recommande d'améliorer la qualité du plan de zonage par un travail sur la lisibilité : meilleur repérage des couleurs de zones, distinction des figurés linéaires, correction des erreurs de représentation, complément des légendes (indication de la profondeur des bandes de constructibilité différentes selon les communes).

- Recommandation 10 : la commission recommande de restaurer la protection EBC (espace boisé classé) sur le périmètre de la forêt de protection (hormis sur certains secteurs où la forêt de protection a été délimitée par erreur ou sur certains espaces potentiels de projets d'intérêt général).

- Recommandation 11 : la commission recommande de vérifier la régularité juridique de la mise en œuvre des secteurs de mixité sociale (SMS) dès le premier logement.

- Recommandation 12 : afin d'apprécier l'efficacité des SMS et l'opportunité du taux élevé retenu, la commission recommande que soit effectué et rendu public, au bout de 3 années d'application du PLUi, un bilan de la production de logements sociaux par mise en œuvre des SMS (nombre de cessions de terrains / préemptions / logements sociaux autorisés).

Enfin, la commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous la réserve suivante :

Reserve : la commission d'enquête considère qu'il ne peut être apporté une réponse favorable aux demandes de nouveaux secteurs de mixité sociale ou d'emplacements réservés émises par des mairies pendant l'enquête, lorsqu'elles portent sur des parcelles privées, dans la mesure où les propriétaires n'ont pu être informés de ces contraintes qui ne figurent pas dans le projet de PLUi soumis à enquête publique.

Fait au Perreux-sur-Marne le 3 juin 2025

Brigitte BOURDONCLE
Présidente



Fabien FOURNIER
membre titulaire



Véronique PARENT
membre titulaire



Avis motivé de la commission d'enquête sur les projets de PDA

La commission d'enquête,

- Après avoir étudié les 18 projets de Périmètres délimités des abords (PDA) concernant au total 24 bâtiments et 16 communes, présentés de manière conjointe au projet de PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- Après avoir examiné le dossier préparé pour l'enquête publique comprenant des fiches élaborées pour chaque commune concernée et exposant la démarche d'élaboration, le contexte législatif et réglementaire, l'analyse de la situation actuelle et la proposition de PDA, avec un document graphique et sa légende ;
- Après avoir pris connaissance des avis des conseils municipaux concernés et du conseil communautaire, tous favorables ;
- Après avoir conduit l'enquête qui s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2025 dans de bonnes conditions d'accueil du public, enquête qui avait été précédée des mesures de publicité réglementaires auxquelles se sont ajoutés des dispositifs complémentaires pour informer le public sur sa tenue ; après avoir reçu le public au cours de 16 permanences ;
- Après avoir analysé les observations émises par le public pendant l'enquête, et les éléments de réponse apportées par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans son mémoire en réponse et son tableau complémentaire des observations localisées (annexes 3.1 et 3.2) ;
- Après avoir, dans les conclusions qui précèdent, exposé les considérations motivant ses avis,

Et prenant en considération le bon déroulement de la procédure, la composition du dossier préparé pour l'enquête publique, le contenu des projets de PDA soumis à enquête publique, les avis émis, les observations exprimées par le public ainsi que les réponses qui leur ont été apportées par la communauté d'agglomération,

Elle formule les deux recommandations suivantes :

Recommandation 1 : la commission recommande de détailler davantage la présentation des périmètres retenus, afin mieux relier les éléments écrits et les schémas graphiques ; ainsi, il pourrait être précisé dans le texte le choix ou l'exclusion de certaines artères ou zones, expliqué les échanges avec l'ABF permettant de comprendre et faire partager les exclusions de rues, bâtiments, vues, etc, et tout autre apport de nature à expliciter le périmètre retenu.

Recommandation 2 : la commission d'enquête recommande de vérifier le dossier relatif au PDA de Chailly-en-Bière, pour lequel il a été signalé des erreurs par un contributeur.

Enfin, la commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE sur les 18 projets de périmètres délimités des abords présentés conjointement au projet de PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Fait au Perreux-sur-Marne le 3 juin 2025

Brigitte BOURDONCLE
Présidente

Fabien FOURNIER
membre titulaire

Véronique PARENT
membre titulaire

Handwritten signature of Brigitte Bourdoncle in blue ink.Handwritten signature of Fabien Fournier in blue ink.Handwritten signature of Véronique Parent in blue ink.