Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

Arrêté n° 2026-042 B

Objet : Modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – Définition des objectifs poursuivis

Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment l'article L. 5211-9 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, et notamment sa compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral 2025/DRCL/BLI/N°9 du 16 mai 2025 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu la délibération n°2025-134 du 16 octobre 2025 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Considérant qu'il est nécessaire, après plusieurs mois d'application du PLUi, de corriger des erreurs écrites et graphiques, de clarifier des règles écrites susceptibles d'interprétation ou difficiles d'application, de compléter des règles écrites pour en assurer une application efficace et d'adapter le règlement graphique ;

Considérant que les modifications à apporter au PLUi ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ne relèvent donc pas de la procédure de révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il convient, en conséquence, d'engager la procédure de modification n°1 du PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

ARRÊTE

Article 1er :
La procédure de modification n°1 du PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est engagée à la date du présent arrêté.

Les objectifs poursuivis sont principalement les suivants :

- **Corriger des erreurs écrites et graphiques**, notamment en ce qui concerne : le stationnement, l'infiltration des eaux pluviales, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles de Boissy-aux-Cailles et de Fontainebleau, la

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20261013-2026-042B-AR
Date de réception préfecture : 14/10/2026

concordance des OAP avec le rapport de présentation, l'OAP continuités écologiques, paysage et biodiversité, un alignement d'arbres à Chartrettes et à Samois-sur-Seine, une haie à repositionner sur un terrain d'Achères-la-Forêt, un terrain en zone Ux à Arbonne-la-Forêt, une bande constructible à Avon, à Bois-le-Roi, à Héricy et à Cély, une zone UE à Samois-sur-Seine ;

- **Clarifier des règles écrites susceptibles d'interprétation ou difficiles d'application, principalement sur les dispositions générales, notamment en ce qui concerne :** les constructions existantes, la reconstruction à l'identique, le changement de destination dans les linéaires de protection de la diversité commerciale, l'implantation des constructions par rapport aux constructions voisines et aux limites séparatives, les constructions en espace vert protégé (EVP) aménageable, les annexes en zones naturelles, la concordance des règles du PLUi et des sites patrimoniaux remarquables (SPR), les éléments protégés patrimoniaux, l'intégration des dispositifs techniques et d'isolation thermique par l'extérieur, les coffrets apparents des volets, les murs de clôture, des précisions sur les secteurs concernés par les EVP aménageables à Noisy-sur-Ecole ;

- **Compléter les règles écrites pour en assurer une application efficace, notamment en ce qui concerne :** les panneaux solaires au sol, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la commune de Chartrettes, les hauteurs des constructions en zone N, le calcul de la hauteur des clôtures en limite séparative, les locaux destinés à la vente des produits de la ferme en zone agricole, le changement de destination des bâtiments en dehors de la bande constructible, l'implantation des annexes aux constructions principales, l'implantation des dispositifs techniques, des châssis de toit, des balcons et des terrasses, le stationnement, les obligations de plantations et de protection des arbres de haute tige, la bande de protection des cours d'eau, les notions de surface de pleine terre végétalisée et perméable, les souches de cheminée, les annexes (bardage et toitures), la prise en compte des précisions relatives aux sous-destinations et des nouvelles dispositions législatives nationales, la production d'un atlas des zones U par commune, les types de clôtures en limites séparatives, les ouvertures en toiture et les caractéristiques des toitures, les règles de hauteur sur le secteur UXc2 d'Avon ;

- **Adapter le règlement graphique, notamment pour :** réévaluer la pertinence de certaines lignes d'implantation du bâti à Avon et à Fontainebleau ; revoir les EVP aménageables à Saint-Sauveur, à Recloses et à Avon ; revoir la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de l'Ile-de-Loisirs de Bois-le-Roi ; ajouter des alignements d'arbres, un arbre isolé remarquable et des EVP stricts à Bois-le-Roi ; ajouter des murs à protéger ainsi que des sentes à Bois-le-Roi ; revoir les zones agricoles à Tousson, certaines mares protégées et les bandes de protection des lisières boisées ; délimiter des emplacements réservés à Cély et à Barbizon ; désigner un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle (Ury et Avon) ; corriger la limite de la zone UX sur la zone d'activités économiques (ZAE) de Valvins à Avon ;

- Plus largement, procéder, au cours de la procédure, à toute évolution des pièces du PLUi qui apparaîtrait nécessaire ou pertinente, dès lors qu'elle relève de corrections ou d'ajustements mineurs, ne remet pas en cause les orientations générales du PADD et entre dans le champ de la procédure de modification.

Article 2 :
Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLUi sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'aux maires des

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20261013-2026-042B-AR
Date de réception préfecture : 14/10/2026

communes du Pays de Fontainebleau avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Article 3 :
Il sera procédé à une participation du public par voie électronique, à laquelle seront joints, le cas échéant, les avis des personnes et entités associées et consultées.

Article 4 :
Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau situé au 80 route de Valvins, 77920 Samois-sur-Seine, ainsi que dans les mairies des communes membres et ce pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera également publié sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Article 5 :
Le Président est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis :
- Au Préfet de Seine-et-Marne
- Au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- Aux Maires des 26 communes du Pays de Fontainebleau

Fait à Samois-sur-Seine, le 13 OCT. 2026

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau * Seine-et-Marne

Pascal GOUHOURY

Le Président

Certifié exécutoire le 14 OCT. 2026
Date de mise en ligne le 14 OCT. 2026
Notification le
AR Préfecture 077-200072346- 20261013-2026-042B AR

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mis en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20261013-2026-042B-AR
Date de réception préfecture : 14/10/2026

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20261013-2026-042B-AR
Date de réception préfecture : 14/10/2026