PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par : Cécile Carriço
Cheffe de l'unité de planification territoriale sud
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Fontainebleau, le 18.10.2024

Le Sous-Préfet de Fontainebleau

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Objet : Avis de l'État – PLUi de la CAPF
Ref : STAC PSPT 2024 – 167
PJ : Avis de l'État et annexes

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le 23 juillet 2024, date de réception sur ACTES, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, arrêté par délibération du 27 juin 2024.

Cet avis est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet auxquels sont annexées les contributions des Personnes Publiques Associées.
Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la communauté d'agglomération tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 04/02/2022. Il s'appuie également sur les éléments de réflexion stratégique et les enjeux incontournables du territoire tels qu'ils ont été exposés dans la « note d'enjeux » qui vous a été présentée le 16/09/2022.

Je tiens à souligner l'effort qui a été fait sur ce territoire d'élaborer un document de planification intercommunal et vous félicite de l'ampleur du travail accompli. Ce projet a fait l'objet de nombreux échanges avec mes services (ateliers thématiques, réunions techniques, réunions PPA).

Pour autant, et malgré la qualité et la régularité de ces échanges, le projet tel qu'arrêté et transmis pour avis à mes services, recueille **un avis favorable assorti de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLUi.**

En effet, vous avez fait le choix d'anticiper l'entrée en vigueur du SDRIF-E et d'appuyer toute la justification de votre projet sur la version arrêtée en juillet 2023 de ce document supracommunal. Or, à la date d'arrêt de votre projet, le SDRIF-E n'était toujours pas approuvé. Comme cela vous avait été précisé par les services de la DDT, l'avis de l'État **ne peut porter que sur les documents opposables**, ce qui, en l'espèce, n'est pas le cas.

Ceci n'empêche pas une anticipation des dispositions du futur document. A cet égard, certaines dispositions du PLUi (trajectoires de réduction de consommation et de renforcement de la densification) **pourraient s'avérer incompatibles** avec les dispositions du SDRIF-E adopté en septembre 2024.

De même, le projet de PLUi **n'analyse pas sa compatibilité avec le PDUif**. Or, le projet de PDM Idf est arrêté mais pas encore approuvé.

Ainsi, l'absence d'éléments (notamment chiffrés) permettant de justifier de la compatibilité du projet de PLUi avec les documents supracommunaux en vigueur est **de nature à entacher d'illégalité le document** *(CE, n°441847, 6/10/2021).*

Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé :

- la liste des servitudes d'utilité publique doit être complétée
- la justification de la compatibilité du PLUI au PLH doit être complétée pour garantir l'atteinte des objectifs à travers les différents dispositifs du PLUi (OAP, règlement...) ; il devra notamment préciser les modalités de production de logements sociaux demandés par le PLH, notamment pour les 3 communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU mais aussi pour chaque entité territoriale
- le PLUi devra être complété pour identifier le site sur lequel seront localisées les 15 places manquantes en termes d'accueil des gens du voyage et proposer un site d'aire de grand passage
- le bilan de consommation d'espaces NAF 2013-2023 et le projet à horizon 2030 doivent être complétés et justifiés ; l'objectif de consommation doit s'appuyer sur une étude de densification qui démontre la nécessité de mobiliser les zones AU
- l'analyse des STECAL doit être reprise afin de justifier du besoin avéré de mobiliser des espaces NAF au regard des projets connus à date, de leur caractère exceptionnel et limité, des consommations qu'ils génèrent
- le projet devra préciser et justifier la consommation induite par les emplacements réservés et, si nécessaire, corriger la projection de consommation en conséquence
- le règlement (graphique et écrit) des zones N devra être revu afin de répondre aux objectifs de protection et de préservation de ces espaces inscrits au PADD
- l'étude des incidences du projet sur les espaces Natura 2000 devra être complétée

L'ensemble de ces points sont détaillés dans l'analyse du projet ci-jointe ainsi que dans les courriers annexés des services et personnes publiques associés.

Je vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.

Le Sous-Préfet,

Thierry MAILLES

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Avis de l'État : Analyse Technique

Pièces jointes : Avis RTE, ARS, VNF, APRR, Eaux de Paris,INAO, Vermilion, fiches de servitude T4, T5 et T7, liste des SUP

1 – Modalités de procédure

1.1 – La concertation *(article L. 103-6 du code de l'urbanisme)*

La délibération du 27 juin 2024 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi.
Dans cette délibération, le conseil communautaire a tiré le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLUi.
Conformément à l'article L. 103-6 du CU, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale *(article R. 104-11 du code de l'urbanisme)*

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) doit être saisie par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) *(article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)*

Le projet de PLUi de la CAPF est soumis à l'avis de la CDPENAF, car il répond aux critères suivants :
– il programme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) à hauteur de 81,61 ha
– il admet les changements de destination en zones agricole (A) et naturelle (N)
– il réglemente les extensions et/ou annexes des habitations existantes en zone A et N
– il autorise la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)
L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.4 – Le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU) *(articles L. 133-1 et L.133-2 du code de l'urbanisme)*

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1er janvier 2023.

Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCoT et des PLU(i) et aux délibérations qui les approuvent.

Le PLUi de la CAPF sera donc exécutoire **un mois après la transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés sur le GPU.**

2 – Contenu du PLUi

2.1 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) *(article L.151-43 du code de l'urbanisme)*

Le PLUi doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol.
En conséquence, les annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent être complétées au regard des remarques ci-dessous.
1) La « Carte CAPF servitudes conservation patrimoine » ainsi que « l'Atlas communal SUP Patrimoine » doivent être mis à jour en vertu du décret du 24 mai 2024 qui emporte une nouvelle délimitation du Domaine national du château de Fontainebleau. La cartographie dudit Domaine se trouve en annexe du présent avis.
2) **SUP AC2 :** les superpositions de couches **ne permettent pas une bonne visibilité du site classé**. **Ce point doit être corrigé.** De plus, il serait utile que, dans les annexes SUP, figurent les éléments d'information au sujet des sites classés disponibles sur le site internet de la DRIEAT, en particulier le fascicule « Travaux ou aménagements en site classé ».
3) **SUP AS1** : une liste des captages Eaux destinées à la Consommation Humaine (EDCH) et des arrêtés de déclaration d'utilité publique associés est présente en annexe du PLU dans la liste des servitudes. Cette liste contient des erreurs. **Il est demandé de se référer à la contribution de l'ARS, en annexe du présent avis, afin de mettre à jour les servitudes d'utilité publiques et les documents associés.**
La liste du champ captant actif (38 forages) situé sur la commune de Bourron-Marlotte devra également être ajoutée aux annexes du PLUi. Ce champ impacte la CAPF par ses périmètres de protection. **Il est demandé de se référer à la contribution de l'ARS qui fournit ladite liste, en annexe du présent avis.**
On note également que le dossier ne mentionne pas les captages hors CAPF qui génèrent des périmètres de protection sur le territoire de la CAPF. **Ce point devra être complété.**
La SUP AS1 **n'apparaît pas sur les documents graphiques**. Il convient de la matérialiser pour permettre la localisation des périmètres de protection.
4) Le territoire de la CAPF est concerné par les **SUP T4** (servitude aéronautique de balisage), **T5** (servitude aéronautique de dégagement) et **T7** (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières). Les fiches techniques de ces SUP, fournies par la DGAC, se trouvent en annexe du présent avis. Elles **devront être intégrées aux annexes** du PLUi.
5) **SUP I4 :** la liste des ouvrages électriques **doit être complétée** au regard de la contribution RTE en annexe du présent avis.
6) **SUP I3 : l**a canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par la société Vermillon (canalisation « VLG Centre – EPHS ») qui traverse une partie du territoire, **n'a pas été prise en compte dans le projet (plan des servitudes notamment)**. Cette canalisation est en arrêt temporaire mais pourrait être réutilisée à l'avenir. **Il est donc demandé de compléter les informations relatives à cette SUP.** (cf. Contribution Vermillon, en annexe du présent avis).

2.2 – Le rapport de présentation *(article L. 151-4 du code de l'urbanisme)*

Le bilan de consommation des espaces NAF 2013-2023 (page 28 du RP – volet justifications) est **partiel et peu justifié.** Il s'appuie sur les données croisées du « portail de l'artificialisation » (qui estime à 126 ha la consommation 2011-2020) et du MOS 2021 pour obtenir un chiffre final de 52,66 ha.
Sur ce point, les réunions techniques entre les services de la DDT et la collectivité avaient acté que, sous réserve de justifications, les chiffres du MOS (plus favorables) pourraient être retenus. **Or, ces éléments sont absents du document arrêté.**

Pour autant, le chiffre avancé au titre du MOS (52,66 ha) est proche de celui issu de l'analyse des services de la DDT (54,9 ha).
Toutefois, la **période de référence doit aussi couvrir les années 2021 à 2023**, ce qui n'est pas le cas. Il est à noter que cette alerte a été formalisée lors des réunions techniques d'association avec la collectivité.
Le bilan de consommation doit donc **être corrigé afin de prendre en compte l'intégralité des consommations sur la période 2013-2023** et d'en déduire le potentiel résiduel à horizon 2030.

Une représentation graphique repérant les espaces d'extension est présente pages 33 et suivantes du RP, à l'échelle des communes. Pour autant, elle est **peu lisible** (échelle) et comporte des **inexactitudes** (légende) qui sont de nature à fausser le bilan.
En effet, on relève qu'il y figure :
– des espaces NAF déjà consommés :
ex : Boissy-aux-Cailles – rue du fief
– des espaces NAF consommés mais non décomptés :
ex : Chartrettes – OAP NE – présence de terres labourées
Saint-Martin-en-Bière OAP Sud – présence de terres labourées
La Chapelle-la-Reine – extension ZA sur terres agricoles
– des incohérences :
ex : Cély-en-Bière
OAP Sud – un parcellaire de plus de 0,5 ha « Parcs et Jardins » au MOS n'est pas compté en consommation NAF. Dans la même commune, le secteur ouest du golf est compté alors qu'il relève de la même catégorie.

Le projet inscrit (page 36 du RP – volet Justifications) un potentiel 2026-2040 de 81,61 ha urbanisables qui, comme indiqué supra, **demeure à justifier.**

L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement **doit être complétée :** voir sur ce point le paragraphe « Compatibilité avec le SDRIF 2013 ».

Le rapport de présentation doit être complété afin de répondre aux attendus du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le volet « Justifications ». Le rapport de compatibilité avec le SDRIF 2013 est notamment très insuffisamment traité. Cet aspect est développé au §2.3.

<u>2.3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</u> *(article L. 151-5 du code de l'urbanisme)*

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sont traitées mais leur traduction réglementaire n'est **pas pleinement assurée.**
On constate notamment la création de STECAL, de secteurs Nj ou encore de zones Uf dans la bande de protection des lisières du massif forestier de Fontainebleau qui vont à **l'encontre de l'objectif de préservation** de la qualité de ces espaces (page 13). Il est ici rappelé que la protection des entités boisées est l'un des **enjeux majeurs dégagés par l'État** dans la note transmise à la CAPF.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont présents mais traités uniquement **au regard du SDRIF-E, non opposable** à la date d'arrêt du projet de PLUi. Ce point **doit être corrigé** en intégrant les capacités ouvertes par le SDRIF 2013.

L'étude de densification des zones déjà urbanisées démontrant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés est **présente dans le rapport de présentation mais est insuffisante** et ne démontre pas la nécessité de mobiliser l'intégralité des zones AU programmées (cf. paragraphe « Les capacités d'urbanisation nouvelle »). **Ce point devra être corrigé.**

2.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et 65 OAP sectorielles .
Il est recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP dans le règlement de chacune des zones concernées.

1) Les OAP thématiques :

- L'OAP thématique « Continuités écologiques, biodiversité et paysage » : Cette OAP comporte une cartographie sur les réservoirs de biodiversité de la sous-trame humide. Il aurait été pertinent de préciser dans la légende les différentes sources qui ont permis d'élaborer cette cartographie.
Cette OAP vise à préserver les continuités aquatiques en instaurant une zone de protection de part et d'autre des cours d'eau. Cette zone de protection, qui est de 6 à 10 mètres en zone urbaine et de 20 mètres en zone agricole et naturelle, n'est **pas retranscrite dans le règlement écrit.**
Une **confusion** est faite dans la compréhension des prescriptions du SDAGE Seine-Normandie (page 25) : en effet, la disposition 1.3.1 encadre la séquence « Eviter, réduire, compenser » (ERC) en cas de projet impactant une zone humide. L'OAP devrait ainsi rappeler **la priorité à l'évitement** de destruction des zones humides, puis **le cas échéant, une compensation** pouvant aller jusqu'à 200 %, instruite dans le cadre de la loi sur l'eau.
La disposition 3.2.2 encadre la limitation de l'imperméabilisation des sols et s'applique partout, **en présence ou non de zone humide** ; le PLUi devrait à ce titre justifier dans quelle mesure il **limite l'imperméabilisation nouvelle des sols** et compense celle qu'il entraîne[1].
Cette OAP fixe également des orientations visant à la préservation de cônes de vue **qui ne sont pas réglementairement traduites**, notamment sur le plan de zonage.

- L'OAP thématique « Bioclimatiques risques et résilience » est riche en prescriptions et recommandations contribuant à prévenir le risque inondation. Les documents opposables, OAP et règlement nécessitent toutefois d'être mieux articulés et mis en cohérence pour ne pas générer d'interprétations contradictoires de la part des porteurs de projets, en particulier sur les **règles de gestion des eaux pluviales**. La lisibilité des documents pourrait aussi être améliorée en réservant les éléments de diagnostic détaillé au rapport de présentation et en n'en présentant que des synthèses ciblées dans l'OAP.
Certaines prescriptions de l'OAP devraient être complétées pour garantir leur effectivité : ajouter la carte de localisation des axes d'écoulement (p. 23), indiquer des données chiffrées pour les plus hautes eaux connues (p. 24 à 27). **Le lien et la cohérence avec le règlement doivent être sans ambiguïté**.
Des remarques complémentaires sont émises dans la contribution de la DRIEAT, en annexe du présent avis.
L'OAP décline également des orientations spécifiques sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, des consommations énergétiques et sur le développement des énergies renouvelables. Il aurait été souhaitable que les **possibilités de développement de l'éolien** y soient abordées.

- L'OAP thématique « Mobilités actives » prévoit des mesures pour développer les moyens alternatifs aux véhicules à moteurs thermiques avec notamment le développement de la mobilité active. Elle présente les différents aménagements cyclables envisagés et leurs phasages dans le temps. Il est rappelé que **le PDMIdF n'est pas encore approuvé.** L'OAP devra être revue au regard de ce document lorsqu'il sera finalisé.
- L'OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs » fixe une véritable stratégie commerciale pour le territoire de la CAPF, en s'appuyant sur les programmes déjà existants

1 Voir le guide dédié (https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr/wp-content/uploads/2024/01/guide-erc-impermeabilisation-des-sols.pdf) et sa synthèse de 4 pages (https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr/wp-content/uploads/2024/01/synthese-guide-erc-impermeabilisation-des-sols.pdf)

(Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation de Territoire). Elle vise prioritairement le renforcement des implantations commerciales existantes et leur diversification, ce, en fonction du niveau de la polarité commerciale.
Il est toutefois regrettable que soit fait référence au seul SDRIF-E non encore approuvé, pour appuyer ces orientations. De plus, il aurait été intéressant de traduire plus spécifiquement les moyens réglementaires de mise en œuvre de ces orientations, notamment concernant l'implantation préférentielle des activités commerciales et artisanales (p.22-23).

- L'OAP thématique « Patrimoine et formes urbaines » vise à accompagner l'évolution du patrimoine et des formes urbaines emblématiques du territoire. Pour cela, des recommandations sont émises concernant l'entretien et la restauration des bâtis existants, la réhabilitation et la transformation du bâti originel et la densification au sein des tissus bâtis traditionnels. Ces recommandations s'ajoutent aux documents que sont les SUP patrimoniales, les SPR des communes de Bourron-Marlotte, Barbizon et Fontainebleau-Avon et le règlement écrit et graphique.

2) Les OAP sectorielles

Sont ci-après listées les remarques d'ordre général s'appliquant à l'ensemble des OAP sectorielles. Les remarques spécifiques à certaines communes sont inscrites dans l'annexe « Fiches communales ».

Pour une meilleure lisibilité du document, il est demandé d'établir une **liste numérotée des OAP** et de reporter cette numérotation sur les plans graphiques ; le **zonage** est parfois difficile à déterminer (superposition des couches graphiques), il **doit être clairement mentionné**.

Le phasage, désormais obligatoire pour les OAP des zones AU, doit utiliser **des termes plus précis** que « à court terme » ou « à moyen terme » ; cela est d'autant plus important que le PLUi doit s'inscrire à horizon 2030 pour assurer **sa compatibilité avec le SDRIF 2013**.

De nombreuses OAP classées en zone 1AU ont pour objet la création de **maisons individuelles**, ce qui **n'œuvre pas en faveur de la sobriété foncière et la diversification du parc de logements** qui sont pourtant des objectifs inscrits au PADD et un **enjeu majeur soulevé par l'État** dans sa note d'enjeux.
*Exemple : la commune de Vulaines dispose de 2 pastilles d'urbanisation préférentielle. Dans les nouveaux espaces d'urbanisation correspondant à la mobilisation totale ou partielle de ces capacités, les espaces d'habitat doivent atteindre une densité moyenne minimale de **35 logements par hectare.** Les OAP communales ne justifient pas de l'atteinte de cet objectif et **doivent donc être corrigées**.*

Les schémas de certaines OAP sont en **discordance avec le plan de zonage**. Ceci a pour effet de contraindre, voire d'empêcher la réalisation desdites OAP, par la préservation, par exemple, d'espaces verts différemment repérés dans les orientations et sur les plans de zonage. Une mise en cohérence sera à effectuer .
Exemple : Bois-le-Roi - OAP n°3 : Rue de l'Île Saint-Pierre – Avenue Castellani.
Le plan de zonage est en discordance avec l'OAP puisqu'une bande de constructibilité est appliquée au Nord de la parcelle. Or, cette même bande constitue un espace vert protégé de l'OAP, rendant de fait l'espace réellement constructible très restreint voire inexistant.

Les OAP doivent être complétées en précisant notamment :
- la superficie de l'OAP ainsi que la surface potentiellement ouverte à l'urbanisation au sein de l'OAP ;
Exemple :
OAP Saint-Martin-en-Bière : le RP (page 42-volet J) indique que seule une partie de l'OAP génère de la consommation d'espaces NAF sans toutefois en indiquer la superficie; le schéma de l'OAP précise que la partie nord est affectée aux constructions, la partie sud au stationnement et à des espaces verts urbains ; le règlement graphique divise la zone en 1AUb et Nj. Il semble que seule la partie en 1AUb soit comptée comme consommatrice. Or le secteur NJ permet la réalisation d'annexes et de stationne-

ment. Les terres perdront donc leur vocation agricole au profit d'espaces urbanisés et doivent donc être intégrées dans la consommation.
– le nombre de logements attendus ainsi que leur typologie (logement collectif, pavillon, maison mitoyenne, mais aussi social ou privé).

Ces données devront être complétées pour chacune des OAP. Les avis joints en annexe devront être pris en compte (ARS, RTE).

Enfin, les OAP sectorielles inscrivent souvent la création de « haies paysagères » ou de « franges paysagères », ce qui suffit rarement si elles ne sont pas définies. Il serait intéressant que le document de préambule décrive les distinctions entre ces deux aménagements paysagers et surtout que des notions d'épaisseurs soient introduites. En effet, c'est bien l'épaisseur de l'espace planté qui garantira la qualité de l'effet produit et aucun aménagement végétal ne persistera dans le temps s'il n'est pas accompagné d'un espace libre garantissant l'accès pour son entretien. Quelques OAP sectorielles évoquent des notions d'épaisseur, mais elles sont peu nombreuses et n'abordent jamais la nécessité de libérer un espace pour entretenir les haies.

2.5 – Les STECAL

Le RP (page 33 – volet J) indique que les STECAL « ne consomment pas d'espaces NAF ». Cette affirmation doit être **relativisée et justifiée.** D'autant plus qu'il est indiqué page 140 que les STECAL couvrent une superficie de 4,4 ha, sans précision de la constructibilité potentielle. **Cette incohérence doit être corrigée.**

En tout état de cause, certains STECAL ne sont pas compatibles avec les règles qui s'imposent au PLUi et **devront être supprimés**. C'est le cas des 2 STECAL de Bois-le-Roi positionnés dans la bande de protection des lisières du massif forestier de Fontainebleau.

Le STECAL n°6 (Chailly-en-Bière) pour recherche d'hydrocarbures est déjà identifié au MOS comme « activités ». Il n'a donc pas vocation à être inscrit en zone agricole. Ce STECAL **doit être supprimé** et le zonage revu en conséquence.

Concernant les STECAL « non consommateurs », cette lecture peut être justifiée si leur emprise est **réduite au besoin avéré** et n'a **pas pour conséquence d'étendre l'urbanisation vers le massif forestier**. Ce sera, notamment le cas du STECAL « EHPAD » de Bourron-Marlotte.

La notion **« d'extension »** ne peut pas conduire à un doublement de la surface de plancher existante (STECAL n°5 – Chailly-en-Bière ; STECAL n° 8 – Ury). Le potentiel constructible **devra être limité à 30 %** de la SDP existante et assorti d'une surface maximale.

Enfin, certains STECAL sont à réinterroger en vertu de la réalité du terrain et des protections dont ils bénéficient. Le STECAL « HLL » de Chailly en Bière en est notamment une illustration à hauteur de 1,3 ha. En effet, le parcellaire concerné est boisé, actuellement couvert par une protection EBC et soumis à une SUP AC2 « abords de la Forêt de Fontainebleau ». Il s'agit donc d'un espace sensible qui n'a pas pour vocation d'être urbanisé.

L'analyse des STECAL doit être intégralement reprise afin de justifier :
– du besoin avéré de mobiliser des espaces NAF au regard des projets connus à date,
– de leur caractère exceptionnel et limité,
– des consommations qu'ils génèrent.

2.6 - Les emplacements réservés

Le rapport de présentation (page 140 – volet J) indique que le projet comporte 151 emplacements réservés pour une **superficie totale de 40 ha**. Ils sont listés page 142 **sans pour autant qu'il soit précisé s'ils génèrent de la consommation d'espaces NAF.**
Exemples :
– ER n°134 – Samois-sur-Seine : « conservation d'un terrain boisé » : absence de consommation d'espace NAF
– ER n°77 – La-Chapelle-la-Reine : « terrains sportifs et parking » : création d'équipements ex nihilo sur des terres agricoles – génère de la consommation d'espaces NAF à hauteur de 3,3 ha
– ER n°133 – Samois-sur-Seine : « Utilisation d'un parking existant pour les services techniques communaux » en zone N et comportant une bande de protection des lisières des massifs forestiers
– ER 148 et 149 – Cély – Ouvrage de régulation crues du Ru Vaux : cuvette des Vaux et ouvrage pour 3,98 ha) – il convient de préciser la nature des ouvrages afin de déterminer s'ils génèrent de la consommation et sont compatibles avec le classement en EBC et les lisières de protection de 50 m des massifs de plus de 100 ha

– ER 103 – Noisy-sur-Ecole – Création de parking d'une superficie de 0,77 ha, classé au MOS 2012 en prairies. Ce projet consomme de la terre agricole et est incompatible avec la lisière de protection des massifs de plus de 100 ha.

– ER 86 – Le Vaudoué – Extension du terrain de sport chemin du Nid de Corbin – Ce projet consomme 2,21 ha de terre agricole et est incompatible avec la lisière de protection des massifs de plus de 100 ha.

– ER 105 – Perthes (rue de Chailly) – Extension des équipements de sports et de loisirs et création de stationnement sur des terres agricoles

Le projet devra **préciser et justifier la consommation** induite par les emplacements réservés et, si nécessaire, **corriger la projection de consommation** en conséquence.

Par ailleurs, le rapport de présentation et le règlement graphique devront préciser dans quelle zone du PLUi se situe chaque emplacement réservé.
Enfin, le rapport de présentation (cf : p 144) ne précise pas l'objet de l'emplacement réservé n°55. **Ces point doivent être corrigés.**

2.7 – Dispositions réglementaires

1) Règlement écrit :

Remarques générales :
Il est demandé de prendre en compte les remarques émises par l'Architecte des Bâtiments de France, Eaux de Paris et APRR qui se trouvent en annexe du présent avis et de **faire évoluer les dispositions réglementaires en conséquence.**

De nombreuses unités foncières sont couvertes par différents zonages. L'application cumulée du règlement de chaque zone permet la **construction de plusieurs annexes, sans encadrer leur implantation.** Au regard du rapport de présentation, ce n'est pas l'objectif recherché. Le règlement devra donc être adapté, en limitant par exemple le nombre d'annexes sur une même unité foncière, quel que soit le zonage.
Exemples :
– Achères (rue de la Croix Saint-Antoine) : au regard de l'emprise au sol autorisée en Uav (60 %), l'autorisation de construire une annexe en Nj (qui empiète largement sur les espaces agricoles) n'est pas justifiée
– Barbizon (rue Gabriel Séailles) : a contrario, l'emprise au sol en secteur UD1 est très faible (10 %). La zone NJ s'inscrit très en profondeur et est, qui plus est, « détachée » de la zone U par un Espace Vert Protégé (EVP). La possibilité de construire une annexe en Nj ne se justifie pas.

La profondeur des bandes constructibles des différentes zones U n'est pas précisée dans le règlement écrit. De plus, cette prescription s'applique majoritairement sur des espaces déjà construits. **Ce point doit être corrigé.**

Les zones naturelles

Remarque générale : afin de pouvoir mesurer l'impact des droits à construire, il serait opportun d'indiquer **quelle proportion de la zone N et de ses sous secteurs bénéficie d'une protection** qui interdit de fait toute construction (EBC, forêt de protection…).

- Zone N « non indicée »:

La zone N est présentée comme « à protéger qui recouvre les éléments identitaires du Pays de Fontainebleau qui présentent un intérêt paysager et/ou écologique », « au sein de laquelle la constructibilité y est très limitée ».

Le règlement écrit présente des incohérences importantes qu'il convient de corriger. En effet, l' article 1 n'autorise que l'exploitation forestière et le logement lié, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or, l'article 2 réglemente les conditions d'implantation des gîtes à la ferme, hôtels, commerces….ce qui revient à les autoriser. Leur emprise au sol et leur implantation n'étant pas réglementées, ces règles portent atteinte à la vocation de la zone.

Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », afin d'éviter toute dérive, un Coefficient d'Emprise au Sol (**CES) et une hauteur maximale** devront être fixés.
L'emprise au sol et la hauteur des annexes devront également être réglementés.

- Zone Nc

La zone Nc est spécifiquement dédiée à l'exploitation des carrières et aux installations/constructions en découlant.
Un CES ou une emprise au sol maximale devront être indiqués pour les sous-destinations : industrie, entrepôt et bureau. De plus, il est vivement conseillé d'indiquer un CES ou une emprise au sol maximale pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

- Zone Ne

La zone Ne correspond « uniquement aux zones d'équipement d'intérêt collectif et de services publics » et permet sous conditions les constructions de logements (gardiennage). **Elle couvre 214 ha du territoire.**
Il est rappelé que, par principe, les zones naturelles sont inconstructibles et que les exceptions doivent être :
– compatibles avec le caractère de la zone,
– dûment motivées par un intérêt collectif.

Seule la commune d'Avon dispose d'un secteur Ne permettant la construction d'une salle d'arts et spectacles à hauteur de 300 m² d'Emprise au Sol (ES). Pour autant, cette destination n'a pas vocation à être accueillie en zone N ou, à tout le moins, doit être régie par un STECAL qui ne devra pas excéder le parcellaire identifié comme équipement au MOS.

Les sous-destinations « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » sont autorisés sans condition. **Ils n'ont pour autant pas vocation à se trouver en zone N.**

La création de logement, même avec une surface de plancher limitée à 80 m², ne peut pas être autorisée en zone Ne. Au regard des destinations admises, le besoin de la présence permanente d'un gardien ne semble pas démontré. **Cette mention devra être justifiée ou supprimée.**

- Zone Ne1

La zone N n'a pas vocation à recevoir d'équipements sportifs. Si le zonage peut reconnaître les équipements existants, le règlement ne peut permettre la création de 300 m² d'emprise au sol pour toute construction.
De plus, il convient de **s'interroger sur la pertinence du classement du complexe sportif en zone N.** Au regard de l'existant et de la forte anthropisation du site, un classement en Ue paraît plus adapté. Les projets devront veiller à s'inscrire dans la démarche de valorisation du massif de Fontainebleau, à proximité immédiate.

- Zone Nj

La zone NJ **couvre 191 ha** du territoire d'étude et est présentée comme correspondant « aux espaces de jardins (fonds de parcelles, vergers) présents en cœur de bourg ou dans les franges urbaines » (page 52 du RP – volet J).
En l'occurrence, l'étude fait ressortir de nombreux parcellaires zonés Nj qui sont situés **à distance des zones U, au-delà d'espaces verts protégés, d'autres sur des unités foncières sans construction principale…** (Barbizon, Achères…). Nombre d'entre eux sont identifiés au MOS 2012 comme « terres labourées » ou « espaces de prairie ». La construction d'annexes isolées n'y serait pas permise si le zonage était cohérent avec l'existant (zone A).

De plus, une distance maximale entre l'annexe et la construction principale à usage d'habitation devra être précisée afin **d'éviter le mitage des fonds de parcelle. Cette remarque vaut également pour les piscines** qui ne sont pas explicitement interdites en zone Nj.

Il peut donc être considéré qu'il s'agit de consommation d'espaces NAF, **portant atteinte à la vocation agricole ou forestière des sites et favorisant le mitage.**

Exemples :
– OAP Saint-Martin-en-Bière (cf supra)
– Achères-la-Forêt : chemin de la Chapelle : classement en Nj de parcelles situées en « terres labourées » au MOS 2012
– Boissy-aux-Cailles : La bande de protection des lisières a disparu au profit de la zone Nj qui empiète sur du boisement au MOS pour environ 0,25 ha. Le règlement autorise une annexe par unité foncière, en implantation libre, pour une emprise maximale de 12 m² et 3 m de hauteur, soit sur le secteur considéré, au moins 12 constructions dans la lisière ayant pour conséquence le mitage de la zone naturelle aux abords du massif.
– Chailly-en-Bière : la zone Nj située à l'extrême Sud de la commune s'étend sur près de 2,3 ha alors même que seules deux maisons individuelles sont présentes à proximité. Cette zone étant située au sein d'une vaste zone agricole, le classement en Nj sur une telle surface paraît peu cohérent. La zone devra être réduite afin d'éviter le mitage.
– Saint-Sauveur-sur-Ecole (sentier du Clos aux Lapins) : aucune construction n'est implantée sur une parcelle de terre agricole « maraîchage – horticulture) d'une surface de 0,3 ha. Le classement en Nj n'est donc pas justifié.
– Saint-Martin-en-Bière (emplacement réservé n°126) d'une surface de 1,3 ha – même remarque que pour Saint-Sauveur

- Zone Nl

Le secteur Nl (Naturel Loisirs) correspond aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire (campings, hippodrome, bases de loisirs, Grand Parquet…). Il admet, entre autres, les activités liées au commerce/activités de services (artisanat, restauration, hôtels).

Les constructions liées aux sous-destinations « hébergement », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » sont interdites en zone N, **sauf à créer des STECAL et comptabiliser une éventuelle consommation d'espaces NAF**.

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

L'emprise au sol des constructions (qui peut atteindre 300 m ^{2}) devra être plus strictement limitée, l'implantation des constructions réglementée.

- Zone Nl1

La création de logement, même avec une surface de plancher limitée à 80 m^2, ne peut être autorisée en zone N que s'il est **démontré que la présence permanente** d'un gardien est nécessaire.

Les remarques concernant la zone Nl sont également applicables en Nl1 (destinations, implantations).

- Zone Nm

Ce sous-secteur d'une **emprise très faible de 1,66 ha** correspond aux activités militaires au sein du massif forestier.
Il conviendra de vérifier que les constructions autorisées sont compatibles avec la trame « EVP » qui couvre le parcellaire.
Au regard de sa situation dans le massif forestier, les constructions devront être implantées de façon à limiter le mitage.

<u>Les zones agricoles :</u>

- Zone A

Le règlement écrit présente des **incohérences qui devront être levées**. En effet, l'article 1 proscrit les destinations « hébergement » et « restauration » alors que l'article 2 en réglemente les capacités d'accueil.
En tout état de cause, toutes les **destinations autorisées doivent être accessoires** à une activité agricole existante.

La volumétrie des nouveaux logements dédiés aux exploitants devra être réglementée (SDP, hauteur). L'emprise au sol des bâtiments autorisés (hors bâti agricole) devra être réglementée.

- Zone Ap

Cette zone a vocation à être protégée de toute forme d'urbanisation au regard de ses qualités paysagères et productives.
Toute construction ou installation est interdite sauf les constructions et installations des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Il serait pertinent d'ajouter « dans le cas où il est justifié que ces constructions ou installations ne peuvent s'implanter hors de la zone Ap ».

Par ailleurs, les constructions à usage de logement sont interdites, mais une emprise au sol est fixée pour les extensions et les annexes. **La cohérence du règlement est à revoir.**

- Zone Ac

La zone Ac est spécifiquement dédiée à l'exploitation des carrières et aux installations/constructions en découlant.
Un **CES ou une emprise au sol maximale** devront être indiqués pour les sous-destinations : industrie, entrepôt et bureau.
De plus, il est vivement conseillé d'indiquer un **CES ou une emprise au sol maximale** pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

<u>Les zones urbaines</u>

- Zones UD et UD1

Il s'agit de secteurs urbains « patrimoniaux » pour lesquels la CA souhaite conserver leurs caractéristiques urbaines et architecturales. Ils couvrent environ **360 ha**.
Pour autant, une emprise au sol maximale de 10 % à 20 % est très faible et **obère toute possibilité de réfléchir à une densification maîtrisée** et respectueuse de l'héritage urbain de ces secteurs.

- Zone UEr

Ce secteur spécifique est lié au fonctionnement autoroutier mis en place sur les secteurs susceptibles de recevoir des constructions, installations, aménagements et/ou ouvrages liés à l'activité autoroutière : aires (de services et de repos si projet de développement particulier), péages, districts, etc.
L'attention de la collectivité est attirée sur la **contribution d'APRR jointe en annexe. Le PLUi devra permettre la réalisation du projet d'aménagement de la section RN 37/RN104** en adaptant le zonage du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) et le règlement y afférent.

- Zone UF

La zone UF a été spécifiquement mise en place afin de **réglementer les zones boisées habitées**. Elle couvre 62 ha.

Bien que ces secteurs soient situés majoritairement en EBC, il n'en demeure pas moins que le **détourage s'étend largement au-delà des constructions**.
Des zones UF sont délimitées **au sein de la forêt de protection** (SUP A7) de Fontainebleau ou dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus 100 ha.
On constate par ailleurs que la lisière de forêt est plusieurs fois rompue sans aucune justification.

De plus, le règlement écrit **autorise jusqu'à 80 m² de constructions supplémentaires** (extensions et annexes) et **ne réglemente pas l'implantation des annexes** ce qui autorise une avancée des constructions vers le massif. Les droits à construire sur ces secteurs doivent être **drastiquement limités.** Il est par ailleurs rappelé que ce sont majoritairement des zones où le risque « feu de forêt » est important.

La reconnaissance d'un état de fait ne doit pas avoir pour conséquence d'aggraver le mitage du massif forestier. La délimitation et le règlement de la zone Uf devront être revus.
Exemples :
– Achères la Forêt (route d'Arbonne) : habitations en lisière de la forêt de protection
– Arbonne (chemin de la Procession) : présence d'habitations en forêt de protection; aucune nouvelle construction ne peut être autorisée
Dans les 2 cas, la bande de protection des lisières est absente.

2) Règlement graphique :

<u>Remarques de forme</u>

Les documents graphiques du PLUi sont **difficilement lisibles** (couleurs peu contrastées, superposition de couches d'informations).

Un certain nombre d'éléments sont **absents ou insuffisamment matérialisés** sur les plans :
– les limites de certaines zones ne sont pas clairement identifiables et/ou leur dénomination n'est pas systématiquement retranscrite
– la numérotation des OAP n'est pas reportée sur le plan de zonage
– les cimetières ne sont pas reportés sur les plans
– l'emprise des cours d'eau, excepté la Seine, n'est pas visible
– les zones humides avérées ne sont pas lisibles sur le plan de zonage. Il convient de les faire apparaître de manière plus explicite afin d'en assurer une réelle protection
– le tracé des aqueducs n'est pas identifié dans le règlement graphique (cf. contribution Eaux de Paris en annexe du présent avis)

Exemples :
Vulaines-sur-Seine ER n°144, Fleury-en-Bière ER n° 62 et 63 – le zonage n'est pas précisé
Perthes – l'ER n°108 n'est pas matérialisé sur le règlement graphique

<u>Remarques sur les zonages</u>

De façon générale, la **bande de protection des lisières des massifs boisés** n'est pas intégralement reportée sur les plans graphiques. Le relevé devra être **repris et corrigé** sur tous les plans.
Exemples :
– Bourron-Marlotte – il manque des lisières pour le massif boisé de plus de 100 ha situé au sud de la commune
– Chartrettes – les lisières de 50 m pour le massif boisé de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements.

Par ailleurs, la bande de protection des lisières des massifs boisés **apparaît sur des zones U.** Or, le document ne présente **aucune étude des Sites Urbains Constitués** (SUC). Ces zones doivent être réévaluées dans leur ensemble au regard de cette analyse afin de déterminer s'il convient ou pas de faire application de cette protection. En tout état de cause, même en présence de Site Urbain Constitué, **l'urbanisation ne doit pas progresser vers le massif forestier.**

Certaines parcelles classées en Nj empiètent sur la bande de protection des lisières des massifs boisés. Elles sont **par conséquent inconstructibles**, y compris pour des abris de jardins.

En termes de protections s'imposant au PLUi, on note encore que certaines zones classées en A, Uf et UBb se trouvent **au sein de la forêt de protection**.
Exemples :
– Recloses – classement en A de parcelles en forêt de protection
– Bois-le-Roi - présence d'emplacements réservés en forêt de protection
– Arbonne-la-Forêt – classement en Uf de parcelles en forêt de protection
Le classement en zone A plutôt que Ap de parcelles en site classé **devra être questionné**. Certes, les sites classés ne sont pas inconstructibles mais leur constructibilité reste très limitée. La CAPF affiche sa volonté de fortement limiter la constructibilité en espace agricole, il serait alors préférable que la zone Ap concerne en premier lieu les sites classés.
Exemple : Recloses

Plusieurs boisements et bosquets situés au sein de milieux agricoles sont classés en zone agricole (A). Ces boisements permettent de créer une mosaïque de milieux bénéfiques pour la biodiversité ; il conviendrait donc de les identifier par un zonage en « N » ou de leur appliquer une protection de type EBC afin de **permettre leur pérennisation.**

Certains ouvrages du réseau public d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec un classement en EBC.
Ainsi, le déclassement des EBC devra être opéré sous la liaison 63kv N°1 PONT-DU-MEE-VILLERS de la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, dans une bande de 20 m de part et d'autre des lignes aériennes de tension 63 000 volts (cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).

2.8 - Annexes

Les annexes du PLUi doivent comporter tous les arrêtés de DUP concernant les captages d'eau potable.
La liste des captages AEP en service comporte des doublons, comme c'est le cas pour les captages allant d'Achères-la-Forêt 2 à Chailly-en-Bière 1.
Parallèlement, des captages prioritaires manquent à la liste en sus de celui de Perthes-en-Gâtinais 1 : Fontainebleau 8 – Bois-le-Roi et Vulaines-sur-Seine 2 – La Touffe 2. (cf. Contribution de l'ARS en annexe du présent avis).
L'arrêté préfectoral n°2021-03/DCSE/BPE/EC 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 doivent être annexés au PLUi de la CAPF (cf. Contribution Eaux de Paris, en annexe du présent avis).

Les annexes comprennent les PPRI approuvés et des documents tels une carte des risques naturels et un règlement du service eau et assainissement. Ce dernier ne comprend aucun zonage pluvial ou document en tenant lieu. La délibération n°2020-232 relative à la gestion des eaux pluviales devra être annexée.

Les annexes devront être complétées par les Cartes de Bruit Stratégique (CBS) ainsi que leur arrêté.
https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation
Les CBS de 4e échéance de chacune des communes de la CAPF se trouvent en annexe du présent avis.

L'annexe DRAC IDF – Fiches Patrimoine est constituée de fiches élaborées par l'UDAP 77. Elles n'ont pas d'autre valeur qu'informative et doivent être prises comme telles. L'avis de l'ABF reste un avis circonstancié au projet pris dans un contexte déterminé et est joint en annexe.

Ces points seront à compléter et/ou à corriger.

3. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013) *(article L. 131-7 du code de l'urbanisme)*

La CAPF a fait le choix de ne pas appuyer l'analyse du PLUi sur le SDRIF 2013 en vigueur. Cette dernière a été menée sur la version arrêtée (juillet 2023) du SDRIF-E. Or, ce document a évolué entre l'arrêt et l'approbation le 11 septembre 2024. Il n'est pas exécutoire à la date de l'arrêt du projet.
L'avis de l'État ne peut porter que sur la compatibilité avec le document supra communal opposable. En l'absence de démonstration par le projet de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, l'analyse ci après s'appuie sur les données en possession des services de l'État.

3.1 - Urbanisation

1) Les espaces urbanisés – Densification

- S'agissant de la surface urbanisée de référence (SUR)

La surface urbanisée de référence est calculée par l'Institut Paris Région sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013.

Les données 2013 sont absentes du dossier. Pour autant, la Surface Urbanisée de Référence 2012 (SUR) s'élève à 3 370 ha *(source IPR)*.

Le projet de PLU estime la SUR 2021 (et non 2012) à 3 322 ha *(source CAPF)*. Ce chiffre, qui est inférieur aux données IPR 2013, devrait être justifié dans le rapport de présentation, ce qui **n'est pas le cas**. La collectivité en déduit un potentiel d'extension de 85,6 ha (page 31 du RP – volet Justifications).
Cette incohérence est de nature à **fausser les différents calculs et donc la démonstration de compatibilité. Il doit donc être justifié ou révisé ainsi que les calculs en découlant.**

À titre indicatif, en application des orientations du SDRIF 2013, la CAPF dispose d'un **potentiel d'extension de l'urbanisation d'environ 232 ha à horizon 2030** *(source IPR)*. Toutefois, ce chiffre paraît sous estimé d'une vingtaine d'hectares. Sous réserve d'être justifié dans le RP, un potentiel d'environ 260 ha pourra être validé.
Toutefois, cette donnée est **absente du rapport de présentation.** Elle devra être ajoutée afin de démontrer la compatibilité du projet avec les attendus du SDRIF.

- S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de l'habitat

Il est ici rappelé que le calcul doit s'effectuer à **SUR constante** (chiffres IPR 2013), à horizon 2030 et suivant les objectifs assignés à chaque commune membre, ci-dessous rappelés pour mémoire (se référer au PAC) :
Objectif d'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat
– 10 % : Achères-la-Forêt, Arbonnes-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Recloses, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Tousson, Ury.
– 15 % : Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy, Fontainebleau, Samoreau, Samois-sur-Seine et Vulaines-sur-Seine.
Quartiers à densifier à proximité des gares
Avon-Fontainebleau, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy, Samois-sur-Seine, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.

La démonstration de la **compatibilité du projet avec les attendus du SDRIF 2013 n'est pas effectuée.**

2) Les capacités d'urbanisation nouvelle

- S'agissant de la superficie consommée depuis l'entrée en vigueur du SDRIF 2013 :

Voir sur ce point le paragraphe 2.2 « rapport de présentation »

- S'agissant du projet de consommation d'espaces agricoles et naturels :

Le projet inscrit (page 36 du RP – volet Justifications) un potentiel 2026-2040 de **81,61 ha** urbanisables qui, comme indiqué supra, demeure à justifier.

Comme exposé supra concernant notamment les OAP et les ER, le projet n'effectue **pas de décompte précis de la totalité des consommations d'espaces NAF** (hors zones AU). Cependant, les zones 1AU et 2AU portent sur **41 ha** (page 89 du RP – volet J). Il en découle que **40 ha sont potentiellement urbanisables, sans pour autant être localisés et justifiés.**
Il est rappelé que le classement en zone urbaine dans le PLU en vigueur ne suffit pas à justifier de l'absence de consommation qui s'appuie sur la nature initiale et la nature projetée de l'occupation du sol.

Le document contient une **étude peu approfondie relative à la densification**, dont la méthodologie employée est peu détaillée et qui conclut (page 27 du RP – volet J) que, sur la période 2026-2040, la CAPF est en **capacité de produire près de 90 % du besoin en logements (environ 3 828 logements) au sein des espaces déjà urbanisés.** (cf. §2-6 Habitat)
Par conséquent, la nécessité de mobiliser l'intégralité des zones 1AU en extension n'est **pas démontrée.** Le projet devra évoluer afin de démontrer la nécessité de ces extensions de l'urbanisation ou, à défaut, les supprimer.

Concernant les zones 2AU, (à hauteur de 4ha), elles sont explicitement présentées comme des « réserves foncières » sans projet défini, sans besoin avéré, **ce qui va à l'encontre des politiques nationales de sobriété foncière.**

Par ailleurs, des projets engendrant une consommation d'espaces NAF ne sont pas comptés, s'appuyant pour ce faire **sur les OR du futur SDRIF-E.** C'est notamment le cas de la zone 1AUe de Chartrettes qui a pour vocation d'accueillir un équipement ENR. En application du **SDRIF 2013**, cette zone AU **génère de la consommation NAF à hauteur de 7,41 ha** et doit donc être comptabilisée.

Le projet doit donc revoir, corriger et préciser la consommation réelle qu'il engendre afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013.

<u>3.2 – Éléments à préserver et à valoriser</u>

Le SDRIF 2013 repère sur sa « carte de destination générale » les espaces à préserver et à valoriser : espaces agricoles, boisés et espaces naturels, espaces verts et de loisirs, continuités, fleuves et espaces en eau.
Cette carte est reprise et décrite dans le rapport de présentation (p.45 et 46 – Diagnostic).

Un véritable travail visant à recenser **les trames verte, bleue et noire du territoire** est effectué, autant dans le diagnostic que dans l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysages ». Un atlas des trames verte et bleue communales est également dressé pour chacune des communes.

Toutefois, **les justifications de la prise en compte des éléments repérés dans le SDRIF 2013 ne sont pas apportées dans le document dédié**, la démonstration étant basée sur le projet de SDRIF-E.
De même, il est regrettable que les justifications concernant le zonage ne fassent pas de parallèle avec les cartes représentant les trame verte et bleue communales, ce qui conforterait l'idée de la traduction réglementaire des études menées et des orientations fixées.

Le PADD inscrit comme objectifs (p.12 et 13) :

- Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant les réservoirs de biodiversité ;
- Maintenir, restaurer et recréer là où cela est nécessaire, les continuités écologiques (trame verte et bleue, brune et noire).

Il précise notamment qu'une OAP thématique spécifique permet de localiser les corridors à protéger, à conforter et à recréer le cas échéant.
Le schéma récapitulatif de l'axe 1 représente notamment les principales trames verte et bleue du territoire (p.21), ainsi que les espaces agricoles à préserver.
Des objectifs concernant les espaces agricoles sont également fixés :

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'habitat (p.17-18).
- Renforcer en priorité les thématiques ou filières économiques [...] filière agricole (alimentaire, sylviculture, équestre) (p.26) ;
- Maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques (p.27).

Réglementairement, le classement en zones N ou A ne permet pas nécessairement une protection forte des espaces naturels et agricoles (cf. chapitre supra 2.2.6.1 du présent avis).

De même, les **lisières de protection des massifs forestiers de plus de 100 ha** ne sont pas reportées dans leur intégralité. Plusieurs plans de zonage présentent notamment des erreurs (cf. fiches communes en annexe du présent avis).

Ces points doivent être complétés et corrigés.

4. SDAGE, SAGE et thématique « eau »

La partie Ouest de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) est concernée par le SAGE de la Nappe de Beauce, en vigueur depuis le 11 juin 2013.
La partie Est de la CAPF ne dispose pas d'un SAGE approuvé et exécutoire. Les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands s'y appliquent donc.

4.1 - Les cours d'eau, les mares et les plans d'eau

La CAPF est traversée par plusieurs cours d'eau, dont la Seine qui est classée en liste 1, et l'École. Elle comporte également des rus, dont, de l'Ouest vers l'Est, le ru de la Mare aux Evées, le ru de Rebais,

le ru de la Grande Prairie, le ru d'Arbonne, le ru du Buet, le ru du Marais, le ru des Rosières, le ru de Froideur et, entre autres, le ru Dondaine.

4.2 - Les zones humides

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la CAPF est concernée par la présence d'enveloppes de zones humides avérées et potentielles, classées A, B et C.

Les **données de la DRIEAT** (cf. avis joint en annexe) ne sont pas reprises dans le rapport de présentation. **Elles devront être ajoutées.**
De plus, l'inventaire des zones humides réalisé par le SEMEA, ainsi que celui réalisé en 2020 par la communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, ne figurent pas dans les annexes du projet de PLUi. **Ces informations devront être complétées.**

La matérialisation des **zones humides avérées** n'est pas lisible sur le plan de zonage. Il convient de les faire apparaître afin d'en assurer une réelle protection.

La matérialisation des **zones humides potentielles** ou à sol hydromorphe, indiquées dans le règlement écrit, est absente sur le plan de zonage. Il est conseillé de les faire apparaître sur un plan **en annexe** et de traduire les orientations réglementaires de la façon suivante :
« Pour tout projet situé en zone hydromorphe ou potentiellement humide, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'arrêté ministériel est demandée. Si le caractère humide est avéré, sont interdits tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide [...] ».

4.3 - Eau potable

Des remarques concernant la SUP AS1, les captages prioritaires et les aqueducs sont présentes dans les chapitres du présent avis traitant des SUP (2.1) et des annexes (2.8).

Nota : Le territoire intercommunal est localisé dans le périmètre d'une ou plusieurs Aires d'Alimentation de Captage, ce qui permet l'institution d'un droit de préemption des surfaces agricoles selon le décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinée à la consommation humaine.

4.4 - Gestion des eaux pluviales

Le recours à des surfaces minimales « éco-aménageables » (articles 6 du règlement) est un moyen approprié pour la gestion des eaux pluviales.
Néanmoins, afin de répondre pleinement aux attendus du SDAGE, il convient de **justifier que les surfaces attendues sont en mesure de gérer les eaux pluviales** d'un projet sans rejet au réseau (gestion des 10 mm de pluie par infiltration sur la parcelle).
L'article 9.3 mérite d'être revu. En effet, si son ambition est compréhensible, les obligations de gestion attendues ne sont, d'une part, **pas compatibles avec le SDAGE** en vigueur (30 ans attendus et non 20 ans comme inscrit dans le règlement) et d'autre part, difficiles à mettre en œuvre pour tous les projets.
Imposer de gérer ce type de pluie par infiltration (sans rejet) en moins de 48 h et de préférence avec des ouvrages à ciel ouvert pourrait ne pas être possible, notamment si les surfaces éco-aménageables sont faibles et que les perméabilités du sol sont insuffisantes.
Ainsi, il est demandé qu'une **cohérence entre les articles 9.3 et 6 soit recherchée** afin que l'article 6 vise à résoudre la gestion de 80 % des pluies annuelles et que l'article 9.3 soit un complément, en fixant des objectifs de moyen pour les pluies exceptionnelles.
En matière de gestion des pluies exceptionnelles, il convient de laisser la possibilité de dimensionner des ouvrages pouvant se vidanger en 4 jours pour des pluies de 30 ans (pas de prolifération de

moustiques). Dans certains cas, il n'y aura pas d'autres choix que d'opter pour un rejet à débit limité dans le réseau (si existant). Il pourrait alors être judicieux d'indiquer qu'en cas d'impossibilité à gérer les pluies exceptionnelles à la parcelle, le service assainissement de la CAPF doit être sollicité pour avis technique.

5. Déplacements, transports et PDUIF

5.1 - PDUIF

La démonstration de la compatibilité avec le PDUIF aujourd'hui exécutoire n'est pas effectuée. On note que le PLUi devra se mettre en compatibilité avec le PDM IdF en cours d'élaboration, à l'adoption de ce dernier.

Le Plan Vélo 77 et le Schéma directeur cyclable (SDC) de la CAPF ne sont pas évoqués. Le Plan Vélo 77 programme 10 aménagements cyclables en et hors agglomération le long des RD 16, 104, 152, 64, 50, 11 et 137. **Ces points devront être complétés.**

Pour mémoire, le Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (SDIRVE) estime le besoin en bornes de recharge à l'horizon 2026 pour la CAPF, à 392. Le règlement devra veiller à intégrer les **prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023** sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie.

Le rapport de présentation dresse un état des lieux des mobilités sur la CAPF (routier, ferroviaire, bornes de recharge, aires de covoiturage, etc.) et identifie les enjeux suivants :

- l'intermodalité est à promouvoir pour favoriser les rabattements vers le réseau de transports structurant (gares, bus, T à D) ;
- l'accessibilité de tous à la mobilité est à renforcer, en particulier pour les jeunes (étudiants et actifs), les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap ;
- la part des mobilités actives (vélo, marche) est à améliorer en maillant notamment le territoire en liaisons douces et en pistes cyclables. Il s'agit également de diminuer l'impact des véhicules motorisés en développant des modes de transport alternatifs (covoiturage, train) pour des déplacements plus durables ;
- le transit poids-lourds notamment en forêt de Fontainebleau est à diminuer et à sécuriser ;
- la politique de stationnement est à organiser en cohérence avec les évolutions sociétales et les besoins des habitants (maîtriser notamment le stationnement des touristes en forêt et dans les communes) ;
- les circulations routières sont à apaiser (poids-lourds, engins agricoles) et certaines portions routières sont à traiter afin de limiter la congestion notamment dans les centres-bourgs

Il est demandé que soient menées une étude sur la gestion du dernier kilomètre pour le transport des marchandises et une étude sur les possibilités de report modal ferroviaire ou fluvial pour le transport des marchandises.

Le **règlement écrit** opère une distinction entre la zone UAf – Centre historique de Fontainebleau, la zone UAv – Centre historique de type villageois et les autres zones pour fixer des obligations réglementaires. Lesdites obligations **ne sont pas justifiées au regard du PDUIF** (nombre de places maximal exigible = taux de motorisation par commune*1,5).
De plus, aucune distinction n'est faite entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles. **Ce point doit être corrigé et complété.**

5.2 - Sécurité routière

L'observatoire départemental de la sécurité routière a recensé durant la période de 5 ans, comprise entre 2019 et 2023, 313 accidents corporels, dont 14 accidents mortels, sur la CAPF. Ils ont fait 434 victimes dont 14 personnes tuées et 420 personnes blessées.

Parmi ces 434 victimes : 258 sont des automobilistes, 76 sont des usagers de deux-roues motorisés (dont 14 cyclomotoristes), 50 sont des piétons, 19 sont des cyclistes, 18 sont des usagers de véhicules utilitaires, 5 poids-lourds, 3 usagers des transports en commun et 1 usager d'engin de déplacements personnels motorisés (EDP-m).

200 accidents corporels se sont produits hors agglomération (soit 64 %). Sur l'ensemble des accidents corporels, 238 ont eu lieu sur routes départementales, 42 sur voies communales, 25 sur autoroute (certains accidents ayant eu lieu à des intersections peuvent être comptés sur plusieurs réseaux).
Durant cette période, sur l'ensemble du département, 4 224 accidents corporels ont été recensés dont 287 mortels.

La sécurité routière constitue un **enjeu fort** pour le territoire de la CAPF.
La cartographie de l'accidentologie de la CAPF pour la période 2019-2023 se trouve en annexe du présent avis.

6. La thématique « habitat »

6.1 – Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPF, adopté le 28 mars 2024 et exécutoire depuis le 5 juin 2024, s'impose au PLUi via un rapport de compatibilité (article L. 131-4 du code de l'urbanisme).
Ce PLH définit pour la période allant de **2024 à 2030,** les orientations et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et d'hébergement de la population, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale de l'habitat en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
L'obligation de compatibilité implique que le PLUi ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la politique de l'habitat inscrite dans le PLH définie sur la temporalité 2024-2030.

Le nouveau Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 7 mai 2024, décline par EPCI les objectifs de production de logements et d'hébergement portant sur la période 2024-2030. Pour la CAPF, il fixe les objectifs suivants :
– produire un minimum de 300 nouveaux logements par an, dont 141 logements locatifs sociaux (LLS) a minima ;
– ré-équilibrer l'offre en capacité d'hébergement et de logement adapté avec un objectif de 58 places en hébergement et 84 en logement adapté.
Le PLH a bien pris en compte ces objectifs. Ce PLH est donc la seule référence supra-communale en termes de programmation de logement. Le rapport (p. 7) présente bien le PLH en tant que norme supérieure s'imposant au PLUi.
La présentation des objectifs du nouveau SRHH dans le rapport de présentation (RP – p. 263) doit être actualisée, en notant que ce schéma est revu tous les 6 ans (échéance plus courte que celle du PLUi).
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.

Concernant la rénovation énergétique du parc, si le SRHH n'affiche plus d'objectif quantitatif aux EPCI, il maintient l'objectif d'accélérer la rénovation énergétique, avec l'appui du service public de la rénovation énergétique « France rénov » piloté par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

6.2 - La déclinaison de la stratégie habitat du PLH dans le projet de PLUi

Le rapport de présentation « RP – J » (p. 11) rappelle les grandes orientations du PLH. Pour atteindre l'objectif démographique de 74 500 habitants d'ici 2040, et satisfaire le besoin de 5 276 nouveaux

logements (parc de 36 574 logements en 2020 devant tendre vers 41 850 logements), la programmation du PLUi est construite sur 3 temporalités :
– 1re phase (2020-2026) : environ **1 600 logements**, **soit une moyenne de 267 log/an** (dont 308 log/an sur la période du 2024-2025) :

- 1 400 logements en 6 ans (250 log/an entre 2020 – 2023 inclus, puis 208 log/an entre 2024 – 2025) ;
- 200 logements vacants remis sur le marché (2024 – 2025).

L'objectif démographique est estimé à 70 000 habitants d'ici 2026 (croissance + 0,2 % par an).
– 2de phase (2026-2030) : environ **1 235 logements**, **soit une moyenne de 309 log/an** :

- 832 logements neufs sur 4 ans (208 log/an) ;
- 403 logements vacants remis sur le marché sur 4 ans, soit 108 log/an.

L'objectif démographique est estimé à 71 500 habitants d'ici 2030 (croissance + 0,6 % par an).
Le rapport « RP-J « (p.20/21) indique que les objectifs fixés pour la période 2024-2030, correspondent à ceux du PLH, et s'élèvent à environ **318 log/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.
Le scénario tend plutôt vers 308 log/an, ce qui est légèrement en deçà de la programmation du PLH. Les calculs devront être vérifiés.
– 3e phase (2030-2040) : **3 000 logements**, **soit 300 log/an** :

- 270 logements neufs par an ;
- 10 logements vacants remis sur le marché par an ;
- 20 logements créés par changement d'usage ou division par an.

L'objectif démographique est estimé à 74 500 habitants d'ici 2040 (croissance + 0,4 % par an).
Concernant l'objectif de production de logements, la programmation du PLH est un objectif minimal que le PLUi doit permettre. La programmation du PLUi sur les 2 premières phases jusqu'en 2030, d'environ 308 log/an, **doit donc être revue légèrement à la hausse** pour inscrire un minimum de 318 nouveaux log/an correspondant à celle prévue par le PLH.

Par ailleurs, le RP – J (p. 27) indique un potentiel de **4 252 logements** sur la **temporalité 2026-2040**, réparti comme suit :

- **733 logements** en densification dans le tissu diffus des espaces urbanisés (476 logements dans les dents creuses et 257 logements pour les parcelles déjà bâties potentiellement divisibles) ;
- **1 455 logements** en comptabilisant le nombre de logements programmés dans les OAP ;
- **1 188 logements** estimés en renouvellement urbain (opérations de démolition / reconstitution) ;
- **552 logements à la reconquête de logements vacants** sur la période 2030-2040 ;
- **424 logements en production** dans les zones à urbaniser (339 logements en zone 1AU et 85 logements en zone 2AU).

Une vérification doit être faite pour mettre en cohérence cette liste de projets avec le global de 4 252 logements (écart d'une centaine de logements). **Toutefois, ce potentiel est en mesure de répondre au besoin du PLH à horizon 2030.**

La justification de la compatibilité du PLUI au PLH est apportée de façon globale, **mais sans confirmer les objectifs quantitatifs définis par le PLH** et le document d'orientation (tableau p.10) à horizon 2030. Cette partie **doit être complétée** pour garantir l'atteinte des objectifs à travers les différents dispositifs du PLUi (OAP, règlement…).

6.3 - La programmation sociale, notamment pour répondre à l'article 55 de la loi SRU

La CAPF, comptant plus de 50 000 habitants dont une commune de plus de 15 000 habitants, est comprise dans le champ d'application de la loi SRU. Toutes les communes de 3 500 habitants ont donc l'obligation de disposer à terme de 25 % de logements sociaux dans le parc de logements. Cela concerne **3 communes : Avon, Fontainebleau et Bois-le-Roi.**

Situation au 1er janvier 2023									Objectif triennal 2023 – 2025 (calculé sur déficit 01/01/2022)	
Communes	Taux à atteindre	1ère année de soumission aux obligations SRU	Population municipale 2020 (parue en 2023)	Population municipale 2021 (source INSEE – recensement 2021 parue en 2024)	Résidences principales (RP)2022	Nbre de LLS retenus au 01/01/2023	Taux LLS au 1er janvier 2023	Nbre de LLS manquants au 1er janvier 2023	taux de rattrapage	objectif quantitatif
Avon	25 %	2021	13 545	13 660	6 755	1034	15,3%	655	15	114
Bois-le-Roi	25 %	2021	5 933	5 979	2 500	53	2,1%	572	15	86
Fontainebleau	25 %	2021	15 903	15 945	7 458	1707	22,9%	158	15	23

Le rapport de présentation (p.245) aborde la thématique et présente la part des logements sociaux en 2021. Les données pourraient être actualisées d'après la situation au 1er janvier 2023 (tableau ci-dessus).

Le PADD confirme la production de logements sociaux représentant environ 140 Logements Locatifs Sociaux (LLS)/an, répartis entre :
– 125 logements accessibles financièrement (comprenant logements locatifs et en accession sociale) pour les trois communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU (Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau)
– de 10 à 15 logements accessibles par an sur les autres communes.

Le PLUI comporte plusieurs OAP (Fontainebleau, Bois-le-Roi, Chartrettes, Vulaines-sur-Seine, la Chapelle-la-Reine, Chailly-en-Bière…) intégrant une part de logements sociaux (accession ou location).

Pour la commune de Bois-le-Roi confrontée à un fort déficit, le PLUi intègre en plus des dispositions réglementaires prévues par le code de l'urbanisme un emplacement réservé (n°32) ainsi que des secteurs de mixité sociale sur la zone U imposant une part importante (75 ou 80 %) de LLS (p18).

Si le PADD reprend bien l'objectif général du PLH, les déclinaisons réglementaires (notamment les OAP, pour celles indiquées à court terme correspondant à l'échéance du PLH…) ne permettent pas de le confirmer. **Le PLUi doit être complété pour préciser les modalités de production de logements sociaux demandés par le PLH,** notamment pour les 3 communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU mais aussi pour chaque entité territoriale (au regard de l'atteinte des objectifs quantitatifs définis par le document d'orientation, tableau p.20).

6.4 - La diversification du parc de logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

Le préambule du PADD annonce les objectifs suivants :

- proposer une offre de logements et de l'hébergement diversifiée, durable et adaptée aux attentes de la population et nécessaire aux équilibres sociaux ;
- accompagner l'offre universitaire à portée régionale, nationale et internationale de Fontainebleau ;
- renforcer et dynamiser les cœurs des villes et des villages par leur requalification, leur mise en valeur, le maintien des activités commerciales et artisanales de proximité et des équipements.

Pour Fontainebleau, les OAP n° 3, 4 et 6 prévoient une programmation logements pour les étudiants, qui constitue un enjeu important du PLH. Celle portant sur la caserne Damesme (OAP n° 6) inclut une résidence universitaire de 80 chambres.

L'OAP n°3 dite « porte du Nord » concerne un foncier public appartenant au Ministère de l'Écologie sur le boulevard Maginot. Le parti d'aménagement prévoyant une production nouvelle de logements (orientée vers les besoins des personnes âgées, en situation de handicap ou des jeunes) s'inscrit dans les orientations visant la mobilisation du foncier public à des fins de logement.

La réponse aux besoins d'habitat est traitée par l'axe 3 du PADD et l'objectif de développer les petits logements à l'attention des jeunes, des personnes âgées ou personnes souffrant de handicap est **assuré par des objectifs quantitatifs** dans de nombreuses OAP.

6.5 - Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 20 juillet 2020

Le rapport de présentation (p. 276 et 277) rappelle les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020, et portant sur la création de :

- 80 places d'aire d'accueil (15 places à Avon, 7 places à Bois-le-Roi, 18 places à Fontainebleau, 20 places à Samois-sur-Seine et 20 places à Vulaines-sur-Seine) ;
- 1 aire de grand passage.

L'aire d'accueil de Vulaines-sur-Seine ayant été ouverte, **la CAPF doit encore réaliser 60 places en aires d'accueil et l'aire de grand passage.**

La partie du rapport dédiée aux Justifications avec le PLH évoque la thématique de la réponse aux besoins des gens du voyage, mais sans préciser les réponses apportées par le PLUi.

Néanmoins, l'OAP n°1 sur la commune de Fontainebleau, site du Bréau, portant sur la reconversion de l'ancien centre de télécommunications de l'OTAN, prévoit une aire d'accueil des gens du voyage. Les études de faisabilité sont en cours et ce site serait en capacité d'accueillir environ 45 places.
Les 15 places restantes doivent être identifiées sur un second site, qui serait sur la commune de Samois-sur-Seine, d'après la fiche communale annexée au PLH. On note également l'absence de proposition pour ce qui concerne l'aire de grand de passage.

Le rapport (p. 276/277) indique qu'à l'échelle de la CAPF, 46 familles sédentaires ont été recensées en situation précaire sur des parcelles privées. Le PLUi ne fait **pas l'analyse de ces situations d'habitat** pour aller éventuellement vers des régularisations.

6.6 - Action cœur de Ville (ACV)

Les communes d'Avon et Fontainebleau ont signé la convention cadre le 9 octobre 2018. L'avenant fixant le périmètre ORT a été finalisé et signé le 14 décembre 2021. Un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat avec un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) a été signé le 28 juin 2024.
Le RP (p. 374) aborde le dispositif ORT et indique les mesures pour renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville. Il présente le dispositif ACV en faveur du développement économique et commercial.

À titre informatif, le rapport de présentation aurait pu développer les dispositifs et indiquer les actions prévues en lien avec l'habitat.

7. Préservation de l'environnement et Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

7.1 - Trames verte, bleues, noires et SRCE

Comme indiqué supra, les trames verte, bleue et noire du territoire ont été repérées autant dans le diagnostic que dans l'OAP thématique dédiée.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est présenté à plusieurs reprises dans le rapport de présentation (volet diagnostic), dans le cadre du contexte réglementaire législatif, par la suite et en tant qu'élément de référence pour la détermination et la matérialisation des trames verte et bleue du territoire.

Cependant, le volet « Justifications » se borne à évoquer le SRCE sans faire la démonstration de sa prise en compte.
Si le SRCE semble bien avoir été pris en compte dans l'élaboration de la trame verte et bleue du PLUi de la CAPF, **aucune justification concrète ne l'atteste. Ce point est à compléter.**

7.2 - Natura 2000

L'évaluation environnementale comporte une évaluation des incidences Natura 2000. Cette dernière, si elle comporte bien l'ensemble des éléments demandés et est conclusive, **est trop succincte**. Que ce soient les zones à urbaniser prévues, les OAP, les STECAL ou les emplacements réservés, nombres d'installations prévues dans le PLUi impactent directement les sites Natura 2000. Des mesures d'atténuation sont proposées pour l'aménagement des zones à urbaniser, mais aucune mesure n'est décrite concernant les préconisations à appliquer lors des phases travaux. Certaines OAP sont situées en partie en zone Natura 2000, entraînant une destruction d'une partie des habitats de ces sites et aucune justification autre que la faible surface impactée n'est fournie. Il en est de même pour les STECAL qui impactent directement le site.

Plus de 260 ha de zones classées U sont situées à l'intérieur des sites Natura 2000. Même si ces zones préexistaient avec un tel zonage dans les PLU précédents, il est nécessaire de rappeler que certaines zones classées en zone U et situées en zone Natura 2000 abritent des habitats d'intérêt communautaire **à enjeu très fort pour le site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau ». Il convient par conséquent de classer en zone N de façon systématique** les zones cartographiées comme abritant des habitats d'intérêt communautaire dans le document d'objectif de la zone spéciale de conservation du Massif de Fontainebleau afin de ne pas mettre en péril la pérennité du site.

7.3 - Les milieux forestiers

1) Lisière des massifs de plus de 100ha

La bande tampon de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha est à appliquer sur l'intégralité des périmètres extérieurs et intérieurs de ces massifs. Les exemples cités dans le présent avis aux différents items ne sont pas exhaustifs. **L'ensemble du zonage doit être vérifié et corrigé en tant que de besoin.**

2) Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le rapport de présentation affirme que (1b – RP – Justifications, p.129) « Les EBC sont protégés contre le défrichement, les coupes et l'abattage sauf déclaration préalable pour les deux derniers. ». Il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres prévus dans un plan simple de gestion ou d'un document de gestion durable (RTG, CBPS) ne sont pas soumis à déclaration préalable.

7.4 - Le Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNR GF)

Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson et Ury (soit 16 communes sur les 26 de la CAPF) sont signataires de la Charte 2011-2023 du Parc. Cette Charte a été prorogée jusqu'en 2026.
La Charte 2026-2041 est en cours d'élaboration.
L'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec les orientations du PNRGf n'est pas effectuée dans le chapitre « Justifications » du rapport de présentation, mais dans l'évaluation environnementale.
Il convient de se rapporter à l'avis du PNR sur ce projet et de prendre en compte les observations qui seront faites.

7.5. - Appellations

Toutes les communes de l'agglomération sont comprises dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ». Les communes de Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine et Tousson sont, de plus, comprises dans l'aire de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Volailles du Gâtinais ». **Une attention particulière devra être portée à la sauvegarde de ces aires protégées** (cf. Contribution INAO en annexe du présent avis).

8. Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et thématiques connexes

8.1 - Le rapport de présentation

Le projet territorial décliné dans le PCAET de la CAPF vise notamment à s'appuyer sur les potentialités naturelles du territoire pour contribuer à la diversification de la production énergétique en faveur du développement de l'utilisation de ressources renouvelables, notamment au travers des 3 actions suivantes :

- Action 7 : soutenir les filières biosourcées en animant le réseau d'acteurs et orientant les artisans vers des formations ;
- Action 24 : développer l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics ;
- Action 25 : développer la valorisation du bois et la filière bois-énergie sur le territoire.

Selon le RP, les sources d'énergies renouvelables étudiées et présentes sur le territoire (installations ou projets) sont les ressources solaires, la biomasse, la géothermie, l'hydraulique et les rejets thermiques.
Au regard des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales, **l'éolien n'est pas envisagé** sur le territoire de la CAPF. L'évaluation environnementale du PLUI n'apporte pas de justification à l'interdiction des éoliennes. Cette disposition n'est **pas de nature à faciliter l'atteinte des objectifs énergétiques.**

Le projet de PLUi est cohérent avec l'ensemble des actions du PCAET de la CAPF. Cependant la production d'énergie renouvelable du territoire de la CAPF est indiquée comme représentant moins de 1 % (ou 4 % selon l'OAP thématique) de la consommation énergétique finale totale du territoire. De ce fait, les mesures annoncées pour développer et valoriser les énergies renouvelables sur le territoire à travers la diversification de la production énergétique **doivent être mises en œuvres 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.

Il serait intéressant **d'intégrer le potentiel de développement des ENR selon un mix plus varié (photovoltaïque au sol, éolien, etc.) et des objectifs plus ambitieux**, notamment en identifiant l'ensemble de ces potentiels et en les reprenant dans une OAP thématique, afin d'améliorer l'autonomie énergétique du territoire.

La CAPF n'est pas située dans la « Zone sensible » pour la qualité de l'air définie dans le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France. Il aurait cependant été souhaitable que les données présentées concernant la qualité de l'air (datant de 2015) soient mises à jour. A minima, l'indice ATMO aurait pu être indiqué pour qualifier la qualité de l'air à l'échelle communale. Auraient également pu être fournies, les données chiffrées des émissions de particules fines (PM_{10} et $PM_{2,5}$), dioxyde d'azote, ozone et dioxyde de soufre (données disponibles sur Airparif).
De plus, le dossier ne précise pas si les émissions des polluants atmosphériques présentées respectent les valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé.

8.2 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD vise la réduction de la dépendance du territoire aux énergies fossiles notamment en contribuant à la diversification énergétique *via* le développement des énergies renouvelables adaptées au territoire :

- En développant la réflexion sur la production **de toutes énergies renouvelables** sur le territoire,
- En favorisant l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics en priorité,
- En développant le potentiel de biomasse énergie existant tant sur les espaces boisés, très présents sur le territoire, que sur les déchets verts et en interconnexion avec les territoires voisins.

L'objectif du point 3 de l'axe 1 du PADD est d'optimiser et de moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain. Il prévoit, notamment, dans ce contexte de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables.
L'objectif du point 4 de l'axe 1 du PADD est de se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone : ce chapitre reprend l'ensemble des points du PCAET visant à réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles en contribuant à la diversification énergétique.

Concernant la filière bois, le PADD projette de renforcer l'implantation d'entreprises de travaux forestiers, de transformation du bois, de scieries, du développement de la filière bois-énergie. Le PADD vise à inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables par l'encouragement du mix énergétique sur le territoire.

Le PADD est **cohérent avec les actions du PCAET** puisqu'il reprend dans les points 3 et 4 de l'axe 1 l'ensemble des actions du PCAET.

Les **ambitions annoncées dans le PADD sont fortes** en matière d'intentions de développement et de valorisation des énergies renouvelables, cependant **peu de projets émergent** sur le territoire de la CAPF.

8.3 – La traduction réglementaire

Le règlement autorise la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment les panneaux solaires et photovoltaïques ou les éoliennes.
Il autorise l'installation d'énergies renouvelables sur des ombrières dans les aires de stationnement, sur les toitures terrasses, ou dans des parcelles agricoles (zone A). Il interdit toutefois l'agrivoltaïsme en zone Ap, N, Nr et Nc afin de préserver les enjeux écologiques dans ces zones.

Les ambitions annoncées de développement des énergies renouvelables **doivent se concrétiser dans les pièces composant le PLUi** et *in fine* des projets pour atteindre les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air et de développement des énergies renouvelables.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale doivent être mis en cohérence avec le règlement : la production d'énergie éolienne est exclue dans le rapport de présentation et semble être exclue dans l'évaluation environnementale alors qu'elle est mentionnée comme possible dans le règlement.

Par ailleurs, seules 6 des 26 communes ont délibéré sur les périmètres des ZAER sur le territoire de la CAPF.

9. Risques et nuisances

9.1 Risques naturels

1) Risque inondation et remontée de nappes

Le rapport de présentation identifie 3 aléas sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau : débordement de cours d'eau, ruissellement urbain et rural et remontées de nappe.
Le territoire de la CAPF n'étant pas couvert par un SCoT, il appartient au PLUi de traduire les dispositions du PGRI Seine-Normandie 2022-2027, dans un rapport de compatibilité. Celui-ci n'est pas cité dans le chapitre dédié au contexte réglementaire et législatif, **qui doit donc être complété.**

Le PGRI 2016-2021 est cité dans le chapitre 8, qui doit être modifié pour **tenir compte de sa révision pour le cycle 2022-2027.** Ce dernier prévoit, en l'absence de SCoT applicable, la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité aux inondations, qui doit être intégré dans l'état initial de l'environnement afin d'avoir la meilleure connaissance possible des aléas et de la vulnérabilité des enjeux présents sur le territoire. Le rapport de présentation **ne comprend pas de diagnostic de vulnérabilité** bien que le territoire soit concerné par l'application de 2 PPRI (PPRI Vallée de la Seine applicable de Samoreau à Nandy et PPRI de la vallée du Loing) et identifie un risque de débordement pour des cours d'eaux non couverts par un PPRI pour la rivière École (et son affluent le ru du Rebais) et le ru de la Mare aux Evées.

Concernant les enjeux impactés, **les données sont souvent imprécises** (notamment la localisation des aléas) et **certains aspects ne sont pas abordés**, comme les impacts sur les réseaux de transports, de distribution d'énergie, d'eau, sur les équipements sensibles ou sur les enjeux économiques.

Les données relatives à l'aléa ruissellement ne permettent pas de localiser précisément les zones concernées par cet aléa, en particulier les axes d'écoulement qui font l'objet de prescriptions dans les OAP. **Compléter ces éléments permettrait de s'assurer de l'adéquation entre le projet porté par la CAPF et l'objectif d'un territoire résilient face au risque inondation.**

Le rapport de présentation (p.472 – Diagnostic) devra être complété par les informations concernant les **Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)** existant sur le territoire et qui visent à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens:
– Programme d'Actions de Prévention des inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne Franciliennes (SMF) signé le 10/12/2014. Il s'agit des communes d'Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Samois, Samoreau et Vulaines-sur-Seine. Ces mêmes communes figurent dans le PPAPI SMF 2, labellisé par le préfet de la région île-de-France, préfet coordonnateur de bassin le 17 août 2023 et qui s'étend sur la période 2023-2029.
– Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Noisy-sur-École, Perthes, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur – l'École et Tousson bénéficient du PAPI Juine – Essonne, École (JEE), labellisé le 22 septembre 2020.
– Les communes de Bourron-Marlotte, la Chapelle-la-Reine, Fontainebleau, Le Vaudoué, Recloses et Ury bénéficient du PAPI Vallée du Loing.

Le rapport de présentation (p.473) devra également préciser que **toutes les communes de la CAPF sont concernées par un risque moyen ou fort d'inondations** par remontée de nappes, ou au moins d'inondations de caves.

2) Risque retrait et gonflement des argiles

Dans le rapport de présentation (Cf : RP - diag p. 477), s'agissant du risque retrait-gonflement des argiles, il doit être mentionné que les communes de Chartrettes, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Saint-Sauveur-sur-École et Samoreau **sont concernées par des Plans de Prévention des risques de Mouvement de Terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** prescrits par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001.
Par ailleurs, toutes les communes de la CAPF sont soumises à un risque important ou modéré de retrait-gonflement des argiles. Dans ces secteurs, les constructions à venir devront respecter les règles de construction prévues par la loi ELAN.

Des remarques concernant le risque lié au retrait-gonflement des argiles affectant les OAP sont présentes dans les « Fiches communes », en annexe du présent avis.

3) Risque feux de forêt

Le rapport de présentation (cf. RP – diag p.479) **évoque le risque feux de forêt**.
Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-École, Perthes, Recloses, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury et Vulaines-sur-Seine sont concernées par des risques feux de forêt au titre du décret de 1953, relevant de l'article R 132-1 du CF. **Ce point doit être complété.**

9.2 Risques technologiques

1) Sites et sols – Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le dossier identifie 289 anciens sites et activités de service potentiellement pollués (CASIAS). 4 sites ex-BASOL et 13 secteurs d'informations sur les sols (SIS) sont également identifiés.
L'évaluation environnementale (EE) a pris en considération les sites ex-BASOL et SIS **sans prendre en compte les sites CASIAS.** Or, ces sites CASIAS sont **potentiellement des sols pollués.** Ainsi, deux OAP et un STECAL sont susceptibles de présenter un sol pollué (OAP n°9 de Fontainebleau, OAP n°13 de Barbizon et STECAL n°6). **Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des lieux avec les usages futurs conformément à la note ministérielle et à la circulaire relatives à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.** *(cf. Contribution de l'ARS en annexe du présent avis).*

Le dossier identifie 20 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
Le rapport de présentation (RP – diag p. 483 à 492) aborde le sujet des risques technologiques. Cependant, la description concernant un silo Terres Bocage du Gâtinais basé à La Chapelle-la-Reine **est à corriger.** En effet, il est écrit que « les dangers n'entraîneraient pas de phénomènes dangereux à l'extérieur du site », ce qui est erroné.
Un PAC technologique a été envoyé au maire de la commune le 14/04/2016 comprenant un courrier ainsi qu'une carte synthétisant les zones de dangers. Pour rappel, les effets impactent la voie, des entreprises riveraines, des parcelles agricoles…

2) Canalisations de transport de matières dangereuses

D'après l'évaluation environnementale, deux OAP se situent dans un périmètre de 200 mètres de part et d'autre d'une voie susceptible de transporter des matières dangereuses ou d'une canalisation. **Ce risque devra être pris en compte dans les OAP concernées.**

3) Lignes à haute tension (HT) et risques des champs électromagnétiques

D'après l'évaluation environnementale, 8 OAP se situent dans un périmètre de 225 mètres de part et d'autre des lignes THT et de 90 mètres des lignes HT.
Or, seule l'OAP n°11 de Samoreau (projet de logements) indique la présence d'une ligne HT à proximité directe du projet. Il n'est cependant pas indiqué de mesure précise quant à la protection de la population vis-à-vis des lignes HT.
Ces points devront être analysés et complétés. En effet, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques ne perçoivent pas plus de 1µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

9.3 Routes à grande circulation, autoroutes et infrastructures de transport terrestre bruyantes

1) Projet Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) sur l'autoroute A6

Par décret ministériel du 30 janvier 2023, APRR est devenu concessionnaire de la section de l'A6 en Île-de-France, comprise entre le nœud de la Francilienne Est (RN104 Est) à Lisses et l'échangeur A6-RN37 à Cély. Le concessionnaire a pour projet de décarboner les mobilités, fluidifier et sécuriser les déplacements et améliorer l'insertion urbaine et environnementale de l'axe géré. Les travaux envisagés concernent plus particulièrement les communes de **Cély, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole et Saint-Sauveur-sur-Ecole.**

Un ensemble de remarques, formulées par APRR, se trouve en annexe du présent avis.
La réglementation instituée par le projet de PLUi devra permettre de :

- ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ;
- ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé.

Ainsi, les zones Ap, UEr et des EBC pourraient notamment être impactés par le projet, tout comme la rédaction du règlement écrit.

2) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Les cartes sont à modifier. En effet, le classement sonore des voies ferroviaires a été révisé en 2022. Concernant la CA du Pays de Fontainebleau, les 3 voies ferroviaires traversant l'agglomération sont désormais de catégorie 2 (et non deux de catégorie 2 et une de catégorie 3 comme cela est indiqué dans le RP). La carte ainsi que l'arrêté sont disponibles via ce lien : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres

Le rapport de présentation (p.155 – Évaluation environnementale) **doit être corrigé:** le nombre « 30 » est à modifier par « 10 ». Les voies de catégorie 5 impliquent en effet des normes d'isolation acoustique dans un rayon de 10 m, c'est notamment le cas sur Fontainebleau ou Samoreau.
La même remarque peut être émise pour le paragraphe p.40 du résumé non technique.

10 – Éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver

Le projet de PLUi accorde un intérêt important au **paysage**. Le rapport de présentation détaille les caractéristiques paysagères du territoire en reprenant notamment les éléments de l'Atlas départemental des paysages. De même, l'analyse des franges urbaines est pertinente et intéressante. Toutefois, la traduction de cet enjeu dans les pièces réglementaires **doit être renforcée.**

10.1 - Paysages naturels

Il serait opportun d'ajouter l'entrée ferroviaire que constitue la gare de Thomery sur la carte portant sur les enjeux paysagers (cf : RP p. 150. Cette gare, qui se situe à Fontainebleau, ne dessert pas uniquement le village de Thomery (hors CAPF) mais également la forêt. Or, il s'agit d'une entrée sur le territoire peu qualitative qui mériterait plus d'attention. Également sur cette carte, la légende n'est pas toujours très lisible et mériterait d'être améliorée.

L'OAP thématique « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage », fixe des orientations visant à préserver les différents paysages de la CAPF que sont la vallée de l'École, la Plaine de Bière, le Massif de Fontainebleau, les boucles de Seine, la Brie du Châtelet, la vallée du Loing, le Gâtinais de Maisoncelles et les monts du Gâtinais.
Outre les orientations visant à la préservation des trames verte, bleue et noire, des objectifs de transition entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés sont affichés, notamment par le travail sur les franges urbaines et les coupures d'urbanisation.

La préservation des cônes de vue est également abordée. **On note toutefois que cet aspect n'est pas traduit réglementairement sur les plans de zonage, ne permettant pas une réelle mise en œuvre de cette orientation.**

10.2 - Patrimoine bâti

Les communes de Barbizon, Bourron-Marlotte et Fontainebleau-Avon sont concernées par la SUP Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le règlement écrit du PLUi prend bien en compte et renvoie aux prescriptions réglementaires du SPR.
L'OAP thématique « Patrimoine et forme urbaines » vise à la préservation du patrimoine bâti et notamment à la réhabilitation des constructions existantes, ce qui est en cohérence avec les orientations du PADD (p. 34 à 38).

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Annexe 1 - Eléments relatifs au projet de SDRIF-E

Comme indiqué dans le corps de l'avis de l'État, la CAPF a fait le choix d'asseoir toutes ses justifications au regard du projet arrêté en juillet 2023 de SDRIF-E.
A date de l'arrêt du projet, le SDRIF-E n'est ni approuvé par le Conseil Régional, ni rendu exécutoire.
De plus, le projet de SDRIF-E a connu des évolutions/modifications entre son arrêt et son approbation le 11 septembre 2024, dont au jour de la rédaction de cet avis, les services de l'État n'ont pas pu prendre connaissance.
Ainsi, les remarques ci-après sont ***non exhaustives et sous réserve de la rédaction définitive*** *du SDRIF-E. Il reviendra à la CAPF de procéder éventuellement à la mise en compatibilité de son PLUi avec le SDRIF-E lorsqu'il sera opposable.*

Il convient de souligner que :
– le projet s'appuie sur une consommation prévisionnelle de 81,61 ha qui s'échelonne de **2026 à 2040.** La prise en compte des **périodes 2021-2023 en bilan puis 2024-2025 en prévisionnel est absente. Le raisonnement est donc erroné** ;
– ces éléments devront être repris et éventuellement ajustés au regard du SDRIF-E lorsqu'il sera approuvé et exécutoire.

Par ailleurs, le projet n'indique pas comment la **trajectoire de réduction de consommation d'espaces NAF** sera mise en œuvre. Notamment, pour la décennie 2020-2030, (au regard du SDRIF-E adopté et en prenant en compte une consommation antérieure de 53 ha), la superficie totale des espaces ouverts à l'urbanisation **ne devra pas excéder 41 ha** (réduction de 23 %).**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.

Les zones 1AU spécifiquement dévolues à l'habitat (1AUa, 1AUb, 1AUv) consomment 18,2 ha pour accueillir 339 logements (page 89 du RP – volet J), dégageant ainsi une **densité moyenne de 19 logements/hectare, chiffre inférieur aux attendus du SDRIF-E adopté.Le projet devra démontrer que les OAP permettent d'atteindre l'objectif de densité attendu.**
Sauf mutualisation, cette démonstration doit être faite à l'échelle des communes.

Le projet n'effectue pas de décompte précis de la totalité des consommations d'espaces NAF (hors zones AU). Il en découle que **40 ha sont potentiellement urbanisables, sans pour autant être localisés et justifiés. Ce point devra être corrigé.**

En matière de densité des espaces d'habitat (OR 57), la démonstration devra être consolidée en fonction de l'actualisation des surfaces urbanisées de référence 2021 et du nombre de logements.
Point d'alerte : sauf dispositions contraires lors de la mise en œuvre, l'augmentation de densité est appréciée à la date d'approbation du SDRIF-E (donc sur le nombre de logements en 2024)

Concernant la mutualisation des potentiels non cartographiés (OR p. 33), le **PLUi devra indiquer :**
- soit que les capacités ne sont pas mutualisées et que chaque commune conserve donc son po-

tentiel SDRIF-E
- soit que ces capacités sont partiellement ou totalement mutualisées.

Le relevé de ces points saillants s'entend au regard des limites mentionnées ci-dessus concernant un document encore en cours de procédure d'élaboration.

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Annexe 2 - Fiches communales

Cette annexe comporte les remarques spécifiques à chaque commune et qui n'ont pas vocation à figurer dans le corps de l'avis de l'État.
Elles doivent toutefois être intégrées dans le projet qui sera soumis à approbation.

Achères-la-Forêt

Zonage

- Certaines parcelles sont classées en zone UF alors que celles-ci sont identifiées aux MOS 2012 et 2021 comme « Bois et forêt ».
- L'une des zones Nj se trouve dans la bande de protection des lisières qui n'a pas vocation à accueillir des constructions. Ce zonage devra être modifié.
- On note la présence d'un boisement non protégé par une trame EBC, contrairement aux parcelles voisines (parcelles B0520 et voisines).
- On note la présence de bosquets classés en « A3. Il conviendrait de les identifier par un zonage en « N » ou de les protéger par une trame EBC.

Règlement

- Il conviendrait que le règlement soit plus précis en termes de limitation des hauteurs. En effet, il indique pour les hauteurs que : « de manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes. » Ce point doit être revu.

Arbonne-la-Forêt

Zonage

- Des zones UF sont délimitées au sein de la forêt de protection (SUP A7) de Fontainebleau.

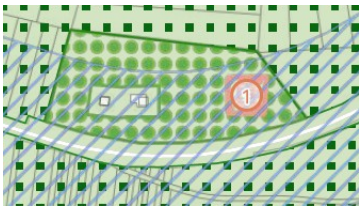
  La pointe Sud, rue Jean Moulin n'est pas matérialisée en forêt de protection (parcelles AN188 à 192, 567 et 568).
- L'une des zones Nj se trouve dans la bande de protection des lisières qui n'a pas vocation à accueillir des constructions. Ce zonage devra être modifié.
- On note la présence d'un boisement non protégé par des EBC, contrairement aux parcelles voisines (parcelle AL 0091). De plus, le zonage de cette parcelle n'est pas clairement précisé.

Autres

- OAP n°3 – La mare Coiffarde

  L'OAP précise que des dérogations aux règles de la zone sont possibles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce, si ces dernières ne permettent pas de respecter la densité minimale fixée. Cependant, on constate que le règlement écrit ne mentionne pas de dérogation d'implantation. Ce point devra être corrigé.

- STECAL 1 : Arbonne-la-Forêt – Zone N – 0,10 ha - Restaurant



- La parcelle est située hors servitude A7 mais en EBC. Elle est également concernée par la bande de 75 m de la Loi Barnier.
- Le STECAL permet une extension de 30 m² du restaurant existant mais s'étend sur 0,10 ha. Le STECAL devra préciser que l'extension se fera en direction de la route et non du massif forestier.
- La parcelle étant soumise à la loi Barnier, une étude d'entrée de ville devra être menée. Enfin, la trame EBC devra être levée sur l'emprise du restaurant.

Avon

Zonage

- Zone Ne : Les salles d'art et de spectacles n'ont pas vocation à être situées en zone N. il convient de délimiter un STECAL qui, en cas d'extension du bâti génèrera de la consommation d'espaces NAF.
- On note une absence de lisière de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha sur des milieux « N » non boisés.

Règlement

- Zone Uav : le fait que la sous-destination « exploitation agricole » soit permise n'ouvre pas de droit à construire du logement « nécessaire à l'exploitation ». Si une exploitation agricole en activité existe, il convient de la classer en zone A.

Barbizon

Zonage

- Dans la zone Nl1, outre l'ensemble des sous-destinations autorisées dans ce sous-secteur, le règlement écrit permet une emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, de 100 m². Il est à noter que les annexes pourront avoir une hauteur de 5 m (R+1). S'agissant d'une zone N, il est demandé à ce que l'emprise au sol, notamment des annexes, soit strictement réglementée et maîtrisée.
- Certaines zones A se trouvent au sein de la forêt de protection. Ce point devra être corrigé pour assurer une plus grande cohérence.
- Les zones UD1 et UF se situent en partie sur des espaces repérés au MOS 2021 comme « espaces ouverts à végétation arbustive » ou « bois et forêts ». Leur périmètre devra être dûment justifié. Les parcelles constituant de la consommation d'espace devront être décomptées comme telles.
- De nombreuses zones UF se trouvent dans la lisière des massifs boisés de plus 100 ha. On constate par ailleurs que la lisère de forêt est plusieurs fois rompue. Ce point doit être revu et corrigé. La démonstration qu'il s'agit d'un site urbain constitué devra être apportée.
- Certaines zones UBb semblent constituer de l'extension. Elles devront être clairement identifiées et comptabilisées dans la consommation totale.
- On note également que certains secteurs Nj, implantés au sein du tissu bâtisont de nature à resteindre le potentiel de densification.
- La lisière intérieure de 50 m pour les massifs boisés de 100 ha est manquante (parcelle AK0226).

Autres

- OAP n°5 – dite « La grosse haie ».

  Le CES de l'OAP est de 15 % ce qui implique une consommation d'espace NAF importante pour une densité faible. Aucune précision n'est donnée concernant les aménagements attendus si ce n'est la hauteur des constructions et l'emplacement des parcs de stationnement. Une attention devra également être portée sur la cohérence des règles d'implantation entre règlement et OAP qui pourrait compromettre la réalisation du projet.
- OAP n°13 – Bois du Mée : Cette OAP est susceptible de présenter un sol pollué par l'ancienne station de service signalée dans l'évaluation environnementale. La compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs devra être assurée.

De plus, cette OAP se situe à proximité d'une canalisation de gaz naturel.

Bois-le-Roi

Zonage

- Certaines parties de la zone UD, notamment au Sud-Est de la commune, correspondent au massif forestier. Il est demandé de retravailler le périmètre de cette zone afin de préserver au mieux le massif forestier.
- De même, il n'est pas cohérent que la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha se trouve en zone U. S'il s'agit d'un SUC, ce qui doit être démontré, la bande de protection ne trouve pas à s'appliquer.
- Des emplacements réservés se trouvent en forêt de protection.
- Une zone classée en UE est située au sein d'un site Natura 2000.
- Certaines zones Nj ne semblent pas justifiées, notamment celle située à l'Est du bourg, séparée des jardins de l'habitat par une liaison douce (donc à distance des habitations) d'une part, et comprenant, d'autre part, des terrains de tennis. Ces points seront à retravailler.
- On note que l'écluse est classée en N. Ce secteur pourrait être classé en U indicé afin de permettre les aménagements nécessaires à VNF.

Règlement

- Zone Nl : Outre l'ensemble des sous-destinations autorisées dans ce sous-secteur, un CES de 20 % de l'unité foncière en zone N, pour les constructions de toute nature, y compris les annexes, est trop élevé. De plus, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

  Dans le cas présent, ce sont près de 3,64 ha qui seraient potentiellement constructibles sur l'ensemble de la zone non couverte par les protections (et hors constructions déjà existantes). Ceci correspond à de la consommation d'espaces NAF non comptabilisée. On note par ailleurs que ce secteur ne fait pas l'objet d'un STECAL.
- Zone Ne : En l'espèce, la zone Ne accueille un terrain de sport existant ainsi que des constructions avoisinantes. Le règlement autorise une emprise au sol de 300 m². Ces derniers ne sont pas décomptés comme étant de la consommation et ne font pas l'objet d'un STECAL.

Autres

- OAP n°1 – Secteur de la Gare-rue des Sesçois

  L'Est du secteur, soit près de 7 000 m² correspond à des « parcs ou jardins », espaces non urbanisés au sens strict. L'une des parcelles (n°1580), aujourd'hui bâtie, n'est pas répertoriée sur le plan de zonage. La construction a été réalisée après 2018. L'OAP prévoit une redynamisation du centre-ville et du quartier de la gare par l'accueil d'activités, de logements et d'équipements publics. Toutefois, aucune précision n'est apportée quant au nombre ni à la typologie des logements attendus, ni à la proportion des activités et services par rapport aux logements.

  Enfin, les zones naturelles à préserver dans l'OAP diffèrent de celles inscrites au plan de zonage, ce qui rend les possibilités d'aménagement de la zone particulièrement limitées.
- OAP n°2 – Quartier Gare-Avenue Gallieni

  75 % des logements prévus seront de type logements SRU (tous dispositifs confondus dont résidence autonomie seniors…). On constate que l'OAP ne précise pas le nombre de logements souhaités. Par voie de conséquence, le nombre de logements locatifs sociaux n'est pas fixé. Enfin, aucune indication n'est donnée quant à la typologie des logements
- OAP n°3 : Rue de l'Île Saint-Pierre – Avenue Castellani.

  Une emprise au sol correspondant à 20 % de l'unité foncière est permise. L'espace entourant le bâtiment existant est repéré comme « parcs et jardins » par le MOS 2021, non urbanisé au sens strict. La parcelle s'étend sur environ 16 700 m² (soit une constructibilité de 3 340 m² d'emprise au sol environ). On note que l'OAP ne localise pas l'implantation souhaitée des différentes occupations du sol attendues. En revanche, le plan de zonage est en discordance avec l'OAP puisqu'une bande de constructibilité est appliquée au Nord de la parcelle. De

plus, cette bande constitue un espace vert protégé de l'OAP. Ces copntraintes sont de nature à rendre de fait le projet non réalisable.

- STECAL 2 et 3 : Bois-le-Roi – Zone N – 0,30 ha et 5,50 ha – Base de loisirs

-
- 500 m² d'emprise au sol autorisés.
- STECAL situé dans la lisière de protection des boisements de plus de 100 ha. Aucune construction possible dans le cadre des activités accueillies sur ce site.
- Bien que cet espace soit identifié au SDRIF-E comme étant d'intérêt régional, les futurs aménagements devront être réalisés en dehors de la lisière.

Boissy-aux-Cailles

Zonage

- La lisière de forêt a disparu au profit de la zone Nj. Ceci est à corriger.
  Même en présence d'un site urbain constitué (SUC), l'urbanisation ne doit pas progresser vers la lisière. Or, le règlement autorise une annexe par unité foncière, en implantation libre, pour une emprise maximale de 12 m² et 3 m de hauteur, soit sur le secteur considéré, au moins 12 constructions dans la lisière ayant pour conséquence le mitage de la zone naturelle aux abords du massif. La zone Nj empiète sur du boisement au MOS pour environ 0,25 ha.
- On note également que des lisières de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha sont manquantes à l'Ouest de la commune.
- Le cimetière et le parking existants sont situés en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Même si aucune consommation n'est décomptée, un zonage en Ue sera plus cohérent au vu de l'occupation du sol.

Autres

- OAP n°1 - rue de la libération
  Ce secteur se situe en zone agricole au MOS 2021 et constitue une extension urbaine. De ce fait, cette OAP devrait être classée en AU et non en Uav et comptabilisée comme de l'extension.
- Le site classé de la vallée de Boissy-aux-Cailles, protégé en 1975 (communes de Boissy-aux-Cailles et Le Vaudoué) : ce site est caractérisé par des espaces agricoles ouverts enserrés entre des coteaux boisés. Or, depuis sa protection, on observe le paysage qui se referme par l'extension des boisements, allant dans le sens d'une perte de valeur paysagère. Le PLUi propose pourtant de protéger au moyen d'EBC toutes les parcelles boisées qui ne seraient pas en forêt de protection. Il est nécessaire de définir plus finement les espaces couverts par des EBC sur les parties les plus planes situées au cœur du site afin de préserver, au contraire, la vocation agricole des lieux.

Bourron-Marlotte

Zonage

- Zone UAv : On note que la délimitation d'une bande de constructibilité tend à freiner la densification dans ce sous-secteur.
- Lisière de protection des massifs forestiers de plus de 100 ha : on note que la lisière est rompue à plusieurs endroits, notamment au Sud de la commune et à l'intérieur des massifs de plus de 100 ha. La délimitation devra être revue et/ou justifiée.
- Au Nord, rue des Quatre chemins, il manque une portion de la forêt de protection (OI0223).
- Des arbres d'alignement ne sont pas identifiés le long de la RD 607.

Autres

- STECAL 4 : Bourron-Marlotte – Zone N – 0,70 ha – extension de la maison de retraite

  - 500 m² d'emprise au sol autorisés.
  - Emprise actuelle de la construction : environ 1 400 m². Les extensions et annexes permises représentent donc plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante

- Le site classé des Rives du Loing - extension, protégé en 1978 (commune de Bourron-Marlotte) : le rapport de classement de ce site expose bien les caractéristiques paysagères faisant l'intérêt des lieux : « paysages agricoles ouverts des versants de la vallée, fonds humides, marécageux ou boisés occupés parfois par les herbages et les peupleraies, forêts sur les versants pentus et sur les lignes de crêtes de la vallée ». Ainsi, les boisements étaient restreints à certains secteurs et le site présentait une mosaïque d'espaces bien plus riche qu'à l'heure actuelle. Or, le PLUi classe toutes les parcelles actuellement boisées en EBC, sans tenir compte de leur antériorité ni de leur intérêt paysager. Il est nécessaire d'appliquer un regard plus fin dans la délimitation des EBC, afin d'éviter que le boisement ne soit systématiquement privilégié à d'autres occupations du sol, en particulier agricole ou prairiale.

Cély-en-Bière

Zonage

- L'ER n°149 se trouve dans la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha. Cet emplacement réservé, dédié à un ouvrage de régulation des débits du Ru du Vaux a une surface de 2,88 ha. Les aménagements ne devront pas générer d'avancée vers le massif.
- ER n°148 et 149 : Ces emplacements réservés ne sont pas compatibles avec le classement en EBC.

Chailly-en-Bière

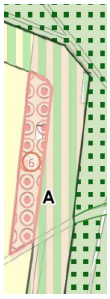
Zonage

- **La zone Nj** située à l'extrême Sud de la commune s'étend sur près de 2,27 ha alors même que seules deux maisons individuelles sont présentes en limite Sud. Cette zone étant située au sein d'une vaste zone agricole, le classement en Nj sur une telle surface paraît peu cohérent. La zone devra être réduite afin d'éviter le mitage.

Autres

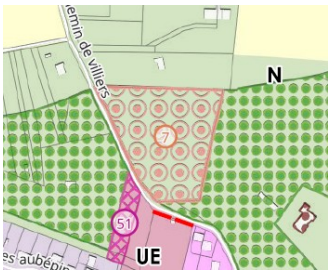
- STECAL 5 : Chailly-en-Bière – Zone N –0,20 ha– Restauration-hôtellerie
- L'emprise actuelle de la construction est d'environ 400 m²
- Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les extensions autorisées. Ce point devra être corrigé.
- Le projet ne devra pas favoriser une avancée vers le massif forestier.

- STECAL 6 : Chailly-en-Bière – Zone A – 0,70 ha – Industrie (station de recherche d'hydrocarbures)



  - 3 500 m² d'emprise au sol autorisés.
  - Le STECAL n'est pas justifié . Ce point est à compléter

- STECAL 7 : Chailly-en-Bière – Zone N – 1,30 ha – Habitations Légères de Loisirs



- 2 600 m² d'emprise au sol autorisés. 8 m de hauteur maximale.
- Un STECAL doit être de taille et de capacité limitées. Il doit être dûment justifié. Une superficie de 1,30 ha pour une emprise au sol de 2 600 m², sur des hauteurs maximales de 8 m ne correspondent pas à une notion de « taille et capacités limitées ».
- Le STECAL et son emprise devront être précisés et retravaillés.

Pour information, la réalisation de ce projet nécessitera une demande d'autorisation de défrichement.

Chartrettes

Zonage

- L'emplacement réservé n° 55 n'a pas d'objet.
- ER n°55 et 56 : ces emplacements réservés peuvent être incompatibles avec un classement en EBC.
- ER n°58 : « ER espaces verts/continuités écologiques : reboisement » : ce site est a priori déjà reboisé, ce qui rend l'emplacement réservé inopérant.
- Les lisières des massifs boisés fe plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements.
- Des lisières de 50 m à l'intérieur des massifs de plus de 100 ha sont manquantes.

Autres

- OAP n°1 – Sur le plan de zonage l'OAP dite « Rue de la Chevalerie » concerne une zone A. Le rapport de présentation indique que ce secteur se situe en zone 1Aua (p.112). Une mise en cohérence est nécessaire, d'autant plus que les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits en zone agricole.
- OAP n°3 – dite « Ferme photovoltaïque ».

  L'appellation peut induire en erreur. Au regard de la présentation, il s'agit d'un parc de panneaux au sol.

  L'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas comptabilisée comme de la consommation d'espace. Ce projet n'a donc pas à figurer en zone 1AU. Le secteur devra être classé (par exemple) en Npv afin de permettre le projet, les panneaux photovoltaïques au sol étant interdits en zone agricole (destination actuelle du terrain – MOS 2021).
- OAP n°4 – dite « rue des Ormes ».

  Le schéma de l'OAP est très succinct pour une OAP qui porte une offre de 80 logements diversifiés. Le phasage, notamment, devra être précisé.

Fleury-en-Bière

Zonage

- Certaines clairières au sein du parc du château de Fleury-en-Bière sont couvertes par des EBC alors que leur état n'est pas boisé et qu'il ne serait pas nécessairement intéressant qu'il le devienne. Une réflexion spécifique devra être menée sur ce sujet.
- De plus, des lisières de 50 m pour le massif boisé de plus de 100 ha situé à l'Est du canal 04 de la Ferme de Champs sont manquantes.

Fontainebleau

Règlement

- Zone Ne1 : Si elle peut reconnaître leur existence, la zone N n'a pas vocation à accueillir de nouveaux équipements sportifs. Le règlement autorise un CES de 15 %, soit, pour une unité foncière de 21,10 ha, une constructibilité potentielle de 3,67 ha en zone N. Le règlement devra être revu, d'autant plus que cette zone est également couverte par un site Natura 2000.

Autres

- Sur la carte portant sur les enjeux paysagers (p.150 du RP), il serait souhaitable d'ajouter l'entrée ferroviaire que constitue la gare de Thomery. Cette gare qui se situe à Fontainebleau, ne dessert pas uniquement le village de Thomery (hors CAPF), mais également la forêt. Or, il s'agit d'une entrée du territoire peu qualitative qui mériterait plus d'attention.
- OAP Sectorielle Cœur Urbain – Quartier du Bréau
  L'OAP prévoit un boisement à préserver sur la Place d'Armes intégrée désormais à l'École de Gendarmerie. Cette disposition ne semble pas pertinente au regard de la composition de l'ensemble, organisé certes autour d'une place plantée d'alignements d'arbres mais certainement pas « boisée ». Il convient de préciser ce point.
- OAP n°9 – Saint-Louis/Faisanderie : Cette OAP a été identifiée comme étant à proximité d'un SIS. Elle mentionne le projet de relocalisation de l'école Saint-Louis de Fontainebleau. La compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs devra être assurée, dans le cadre spécifique de l'implantation d'un établissement sensible, si l'existence de terres polluées est constatée.

Héricy

<u>Autres</u>

- L'OAP zone 2AU – « secteur Vallée de la Seine et du Loing » présentée dans le rapport de présentation (p.27) et figurée sur le plan graphique, est absente du dossier des OAP.
- OAP n°1 : Ruelle des ânes – site d'activités. Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).* Ce dernier devra être pris en compte.

La Chapelle-la-Reine

<u>Zonage</u>

- Environ 6 ha de bois sont classés en zone Ac alors qu'il s'agit d'un espace naturel.
- La parcelle OB129 est classée en EBC alors qu'elle semble être agricole.
- De nombreuses parcelles classées en Nj sont repérées au MOS 2021 comme étant des « prairies », « bois et forêt », « espaces ouverts à végétation arbustive », voire « terres labourées ». Au vu de la constructibilité permise en zone Nj, ce zonage pourrait être considéré comme de l'extension urbaine. Ces zonages ont été repérés au niveau des hameaux de Bessonville et Butteaux, ainsi qu'aux abords du bourg.
- On note également que plusieurs parcelles Nj se trouvent dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.
- L'emplacement réservé n°77 d'une surface de 3,55 ha se situe en secteur Ne (zone naturelle d'équipements) et vise à créer des terrains sportifs et un parking (cf. Rp p.145), ce qui n'est pas l'objet d'une zone N.
- Le zonage en Ne censé reconnaître la déchetterie existante s'étend sur des parcelles à l'Ouest actuellement agricoles (sur près de 0,40 ha), les rendant ainsi constructibles. Ce zonage devra être comptabilisé comme étant de l'extension.
- De même, une parcelle (d'environ 0,64 ha) longeant la station d'épuration existante a été classée en Ne alors qu'elle est repérée comme « terres labourées » au MOS 2021. Ce zonage devra être comptabilisé comme extension.
- Deux des zones UE empiètent en partie sur des espaces agricoles. Les parcelles concernées devront être comptées dans la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'emprise de l'une de zones Ne n'est pas lisible sur le plan graphique, le nom de la zone cachant les parcelles concernées. La lisibilité du plan devra être assurée.

<u>Autres</u>

- OAP n°1 – dite « la zone AU ».

  Préciser la taille de logements souhaitée (T1, T2, T3…). Certains figurés du schéma ne sont pas repris dans la légende. Si les espaces verts existants doivent être préservés, le préciser dans la légende.

- Les OAP n° 2, 3 et 5 étant en partie élaborées sur des « prairies », « espaces ouverts à végétation arbustive » et « terres labourées », les extensions ainsi permises devront être comptées dans la consommation totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le Vaudoué

Zonage

- L'emplacement réservé n°86 (extension du terrain de sport) est incompatible avec la lisière de protection.
- L'emplacement réservé n°84 (acquisition de la Chapelle des Templiers) pourrait être incompatible, selon les projets envisagés, avec la lisière de protection.
- Des portions du massif forestier ont été intégrées à la zone urbaine (rue des ardennes). Il s'agit de consommation d'espaces NAF qui doit être comptabilisée.

Autres

- OAP n°1 – dite « OAP de la chaussée ».

  On note que l'un des motifs représenté sur le schéma n'est pas présent dans la légende.
- Le site classé de la vallée de Boissy-aux-Cailles, protégé en 1975 (communes de Boissy-aux-Cailles et Le Vaudoué) : ce site est caractérisé par des espaces agricoles ouverts enserrés entre des coteaux boisés. Or, depuis sa protection, on observe le paysage qui se referme par l'extension des boisements, allant dans le sens d'une perte de valeur paysagère. Le PLUi propose pourtant de protéger au moyen d'EBC toutes les parcelles boisées qui ne seraient pas en forêt de protection. Il est nécessaire de définir plus finement les espaces couverts par des EBC sur les parties les plus planes situées au cœur du site afin de préserver, au contraire, la vocation agricole des lieux.

Noisy-sur-Ecole

Zonage

- L'ER n°103 se situe dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Cet emplacement vise à créer un parking sur une parcelle de 0,76 ha repérée aux MOS 2012 et 2021 comme « prairie ». Cet ER, sans connaissance du projet précis, est incompatible avec la lisière de protection.
- De nombreuses portions de la lisière de protection des massifs de plus de 100 ha sont manquantes.

Autres

- OAP n°1 – dite « Grande rue – chemin du Groison ».

  Aucune indication n'est donnée quant au nombre de logements attendu, ni à leur typologie.

Perthes-en-Gâtinais

Zonage

- L'ER n°108 ne figure pas sur le plan graphique.

Autres

- OAP n°1 –– dite « Le cœur de village ».

  Le schéma de l'OAP est peu fourni. La hauteur maximale des constructions est plus contraignante dans le règlement que dans l'OAP. Les orientations de l'OAP sur cette thématique ne pourront donc pas s'appliquer. Une mise en cohérence est nécessaire.

  La partie Est de l'OAP couvre des boisements dont le devenir n'est pas défini. Ce point devra être clarifié.

Recloses

Zonage

- Il paraît étonnant de proposer un classement en zone A plutôt qu'en Ap sur des parcelles en site classé alors que le reste de la plaine (non protégé) est principalement couvert par la zone Ap. Certes, les sites classés ne sont pas inconstructibles mais leur constructibilité reste très limitée. A partir du moment où la CAPF fait le choix de fortement limiter la constructibilité en espace agricole, il serait alors préférable que la zone Ap concerne en premier lieu les sites classés. *(Cf. Contribution de l'Inspection des sites.)*
- De plus, on note que des parcelles boisées appartenant à la forêt de protection sont classées en A (OG0206 et ses voisines ainsi que OE1374 et ses voisines). Ce point doit être corrigé.

Autres

- Recloses – OAP n° 1 – dite « Secteur d'activités mixtes – rue du Clos à la Fourrée ».
  Cette zone est dédiée à l'implantation d'activités. Seuls les emplacements des stationnements et les jardins à créer (par ailleurs classés en zone Ne) au Sud-Est sont déterminés. Aucune précision n'est donnée sur les accès envisagés ni sur les implantations préférentielles des constructions. Le stationnement est localisé en zone Ne (prairie au MOS 2012). Ainsi, l'ensemble de l'OAP doit être comptée au titre de la consommation d'espaces NAF.

Saint-Germain-sur-Ecole

Zonage

- Les ER n° 122 et 123 (extension du cimetière) se trouvent au sein de la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha. Ils doivent être supprimés.

Autres

- L'OAP n°1 – dite « autour de l'école » recouvre des espaces de « prairie » (MOS 2021) sur une large partie Nord-Ouest. Cet espace devra être compté comme extension.
- Saint-Germain-sur-Ecole – OAP n°3 – dite « rue de Saint-Sauveur ».

  On note que le nombre de maisons individuelles est limité à 4. Une OAP a généralement pour objet de fixer un nombre minimum et non un maximum de logements à construire. Il s'agit d'une extension de l'urbanisation en linéaire sur voirie.
- Saint-Germain-sur-Ecole – OAP n°4 – dite « rue des Dannemois ».

  L'OAP doit accueillir des logements. Aucune indication n'est donnée quant au nombre et à la typologie des logements attendus. L'extension est réalisée le long de la voie principale desservant le village, de part et d'autre.

Les OAP 3 et 4 constituent une extension du périmètre urbain en linéaire de voirie et avec une densité attendue faible, ce qui, au regard des politiques de sobriété foncière et de la morphologie du village paraît inadapté.

Saint-Martin-en-Bière

Zonage

- La lisière de protection empiète parfois sur des zones U. Ce point est à revoir (cf. remarques supra)
- De plus, les lisières de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements, ni celles du classement en forêt de protection, notamment à l'Est.
- On note également que la lisière ne se poursuit pas au Nord-Ouest, à proximité des habitations alors même que les massifs boisés sont classés en EBC.
- Les parcelles boisées ZD0179 et ses voisines sont classées en zone « A » alors qu'elles font partie de la forêt de protection.

Autres

- Saint-Martin-en-Bière – OAP n°1 – dite « Secteur Macherin – RD64 ».

  Le schéma de l'OAP précise que la partie nord est affectée aux constructions, la partie sud au stationnement et à des espaces verts urbains ; le règlement graphique divise la zone en 1AUb et Nj. Il semble que seule la partie en 1AUb soit comptée comme consommatrice. Or

le secteur NJ permet la réalisation d'annexes et de stationnement. Les terres perdront donc leur vocation agricole au profit d'espaces urbanisés et doivent donc être intégrées dans la consommation.

Saint-Sauveur-sur-Ecole

Zonage

- Le déclassement des EBC devra être opéré sous la liaison 63kv N°1 PONT-DU-MEE-VILLERS, *dans une bande de 20 m de part et d'autre des lignes aériennes de tension 63 000 volts (Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).*
- La commune compte une zone Nj d'une surface de 0,3 ha localisée en zone agricole « maraîchage – horticulture » . Aucune construction principale n'est implantée, le classement en Nj n'est donc pas justifié.
- On note que des lisières de 50 m sont manquantes à l'intérieur des massifs de plus de 100 ha.

Autres

- OAP n°2 – dite « Le Saule ».

  Décrite comme « dent creuse », elle est pourtant classée en 1AUb. 5 à 6 logements de type habitat individuel sont prévus, soit plus de 1 000 m² par logement. Il est demandé d'envisager une densité plus élevée pour une extension urbaine réalisée sur des « parcs et jardins » actuellement boisés.
- OAP n°3 – dite « Secteur du chemin de la Pecqueuse ».

  La parcelle est occupée de manière informelle par des gens du voyage. Le pré existant est décrite comme une « dent creuse » mais est classé en zone 1AUb. 4 logements sont prévus en 2 volumes bâtis non contigus. Un recul de 10 m est exigé. Ces dispositions limitent fortement la constructibilité de la parcelle. Ce point sera à justifier au vu du règlement qui impose un recul de 8 m.

  De plus, des trames présentes sur le schéma ne sont pas répertoriés sur la légende. Le document devra préciser si la liaison douce apparaissant sur schéma est incluse dans le périmètre de l'OAP ou le borde seulement.

  Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).* Ce dernier devra être pris en compte.
- OAP n°4 –– dite « Secteur du chemin de la mare Chauvet ».

  25 à 30 logements sont prévus dont deux tiers de logements individuels et un tiers de logements « intermédiaires » (notion à définir). Le secteur est qualifié « d'emplacement stratégique pour prolonger le quartier pavillonnaire ». On note que l'aménagement se fera sous forme d'aménagement « en raquette » avec retournement en fond de parcelle, ce qui ne favorise pas l'intégration du nouveau quartier au sein du tissu urbain existant.

  Il devra être clairement précisé si la requalification de la voie apparaissant sur le schéma de l'OAP fait partie du périmètre de l'OAP ou est de la responsabilité de la municipalité.

  Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).* Ce dernier devra être pris en compte.
- OAP n°5 –– dite « Extension de la zone artisanale ».

  Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).* Ce dernier devra être pris en compte.
- ER n°128 : La liaison 63kV N°1 PONT-DU-MEE-VILLERS passe au-dessus de l'emplacement réserveé n°128. Ce point devra être pris en compte.

Samois-sur-Seine

- L'emplacement réservé n°133, d'une surface de 7 533 m², se poursuit en forêt de protection, ce qui n'est pas permis. Le parking existant (en lisière de forêt) ne pourra donc pas s'étendre dans la forêt de protection.

- Les lisières de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements (continuité avec les massifs classés en EBC).

Samoreau

Zonage

- La lisière de protection empiète parfois sur des zones U, ce qui est impossible par définition.
- L'ER n°140 (parking du cimetière) et le zonage en 1AUb ne sont pas compatibles avec un classement en EBC.

Autres

- Samoreau – OAP n°1 – dite « Montmelian ».

  La typologie des logements souhaités n'est pas indiquée.

  On note que la lisière de protection du boisement de plus de 100 ha a été dessinée sur le pourtour de cette zone non encore aménagée, ce qui la rend donc inconstructible a priori.

  Parallèlement, l'OAP ne présente aucune indication d'aménagement, excepté la présence d'une liaison douce traversant le périmètre.

  Le poste électrique et les liaisons 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU et 63kV N°1 LOING-SAMOREAU sont situées dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Cette information devra être prise en compte dans le projet.
- Samoreau – OAP n°2 – dite « Saint-Aubin ». La superficie ouverte à l'urbanisation, ainsi que celle de l'OAP sont manquantes. Par ailleurs, on note plusieurs contraintes dont le PPRi, la SUP INT1 et le bruit de la voie ferrée. Il convient, au regard de ces contraintes multiples, de réinterroger la pertinence de ce projet.

  Le poste électrique et les liaisons 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU et 63kV N°1 LOING-SAMOREAU sont situées à proximité de l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Cette information devra être prise en compte dans le projet.

Tousson

Zonage

- **Zone UBb :** on note qu'une partie de la zone recouvre un espace de paririe (MOS 2021) sur près de 4 000 m². Cette consommation devra être justifiée et décomptée.

Ury

Zonage

- **Zone Nl :** cette zone n'est pas retranscrite sur le plan alors qu'elle est indiquée dans le règlement écrit. Ce point devra être corrigé.
- STECAL 8 : Ury – Zone Ne – 0,60 ha – Hôtellerie

- Le règlement devra être plus précis quant aux surfaces autorisées en plus de celles déjà existantes.
- L'extension ne devra pas permettre la progression de l'urbanisation vers le massif forestier.

Vulaines-sur-Seine

Autres

- OAP n°1 – dite « Secteur de renouvellement de la Varenne » : Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Ce dernier devra être pris en compte.
- OAP n°2 – dite « secteur rue Fosse Derouy ».

  On note que l'un des motifs représenté sur le schéma n'est pas présent dans la légende. Le rapport de présentation (p.82) stipule que cette OAP se situe en secteur 1AUa alors qu'il apparaît en zone 1AUb sur le plan de zonage. Une mise en cohérence sera nécessaire.
- OAP n°3 – dite « Secteur rue de la République ».

  On note que l'aménagement prévu se fera en raquette, ce qui ne permet pas une bonne intégration du secteur dans la trame urbaine de la commune. Un « stationnement vélo public » est également prévu. Ce terme est impropre puisque l'opération est a priori privée. Préférer le terme « stationnement vélo partagé ».

  Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Ce dernier devra être pris en compte.
- Vulaines – OAP n°4 –dite « Extension de la zone d'activités – Chemin des Vaches ».

  À noter, problématique connue de manque de densification de la zone d'activités existante (voir évolutions récentes). On note qu'un seul accès est prévu, en provenance de la zone d'activités existante.

  La liaison à 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU se trouve à proximité de l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Ce dernier devra être pris en compte.
- ER n°146 et 147 : La liaison 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU passe à proximité des emplacements réservés n°146 et 147. Ce point devra être pris en compte.

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'Environnement, de l'Aménagement
et des Transports d'Île-de-France
Unité départementale de Seine-et-Marne

Affaire suivie par : Agnès CRANNEY
Tél. : 01 64 10 94 04
Courriel : agnes.cranney@developpement-durable.gouv.fr

Savigny-le-Temple, le 23/08/2024

L'adjointe de la cheffe de l'unité départementale
de Seine-et-Marne

à

DDT

Objet : Projet du plan local d'urbanisme intercommunal de la CAPF

V/Réf. : STAC PSPT 2024-131

N/Réf. : U/24-1934

P.J : AP n° 08 DAIDD 1IC 314 du 10 octobre 2008

Par transmission visée en référence, vous nous sollicitez afin de vous communiquer notre avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau.

L'unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT d'Île-de-France souhaite vous faire part des observations suivantes, vis-à-vis du domaine des installations classées pour la protection de

Concernant les sites et sols pollués :

Dans les documents transmis, la présence des secteurs d'information sur les sols « SIS », dont les fiches détaillées sont fournies dans le dossier, est bien prise en compte.

Néanmoins, la Société SESAM a été en liquidation judiciaire et elle est aujourd'hui radiée. Au vu des diagnostics de sols réalisés entre 2012 et 2020, des sources de pollutions ont été mises en évidence. Le bureau d'études préconisait la réalisation de prélèvements d'eau du robinet afin de s'assurer de l'absence de contamination de celle-ci sur le site. Un secteur d'information sur les sols (SIS) est prévu pour ce site.

L'arrêté préfectoral n° 08 DAIDD 1IC 314 du 10 octobre 2008 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP) d'usage des sols et d'accès à des piézomètres sur les communes de LA CHAPELLE-LA-REINE et BOISSY-AUX-CAILLES notamment (cf. arrêté joint) doit être pris en compte dans le projet.

Concernant les risques industriels :

Le site Terre Bocage Gâtinais situé route de Milly sur la commune de La Chapelle La Reine (77760) est une ICPE sous le régime de l'autorisation pour l'exploitation d'un silo classé dans la rubrique n°2160 de la nomenclature des ICPE. Ce site est également classé au titre des ICPE sous le régime de la déclaration avec contrôle périodique pour la présence d'engrais et de produits dangereux pour l'environnement aquatique.
L'étude de danger a mis en évidence des phénomènes dangereux sortant du site malgré des mesures de protection envisagées. À ce titre, un porter à connaissance des risques technologiques a été transmis à M. le Maire de La Chapelle-la-Reine le 19/08/2009. Une SUP a été prise autour de l'établissement dans la zone soumise aux effets de surpression. Elle apparaît dans le plan du projet CAPF-PLUi.

Le site Lalique Beauty Service situé Chemin du Mont à Grillons sur la commune de Ury (77760) est un site classé Seveso Seuil Bas pour le stockage de produit dangereux pour l'environnement aquatique (rubrique n°4511). En outre, l'établissement dispose également d'une autorisation loi sur l'eau, sous le régime de l'autorisation pour la rubrique 1.3.1.0-1 pour l'exploitation d'un forage localisé sur la zone de répartition des eaux.
L'étude de danger ne mentionnant pas de phénomènes dangereux sortants du site, il n'y a donc pas de porter à connaissance des risques technologiques pour ce site.

Concernant les carrières :

Le territoire est concerné par le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières de sables et grès industriels définie par le décret du 10 mai 1966 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi du 2 janvier 1970. Ce zonage doit figurer dans le texte et sur une carte.

De plus, un schéma régional des Carrières est en cours d'élaboration et remplacera le schéma départemental des carrières de 2014.

Actuellement, il y a bien 3 carrières en cours dans ce territoire. À noter que Sifraco est devenu Sibelco france.

Concernant les déchets :

La commune de Chailly-en-Bière a été autorisée à exploiter, par arrêté préfectoral n° 89 DAE 2 IC 256 du 30 octobre 1989, une décharge d'encombrants située sur la parcelle cadastrale communale n° AE 1, au lieu-dit « La Porte de Samois ».

La commune a informé le Préfet de Seine-et-Marne de la cessation d'activité de la décharge à compter du 30 novembre 2002.

Cette installation, d'une superficie totale de 35 830 m^2, est implanté sur un ancien site d'extraction des sables de Fontainebleau. Elle est bordée au Nord, à l'Est et au Sud par la forêt de Fontainebleau. À l'Ouest, se trouvent des anciennes carrières de sable jusqu'à la station d'épuration communale. Les premières habitations sont situées à 450 mètres.

L'Est du site présente une fosse artificielle destinée à accueillir des oiseaux (particulièrement le guêpier d'Europe). Cette zone est interdite à la plantation forestière.

La décharge ayant accueilli des déchets non dangereux non inertes, la commune de Chailly-en-Bière a proposé un réaménagement final visant, en application de la réglementation applicable à ce type d'installation, à :

- préserver l'intégrité et l'étanchéité du massif de déchets,
- assurer un bon écoulement des eaux de ruissellement en surface,
- collecter et éliminer le biogaz issu de la fermentation des déchets,
- re-végétaliser le site pour permettre une bonne intégration paysagère,
- limiter l'impact de la décharge sur les sols et la qualité des eaux souterraines.

D'autre part, suite à un dossier de cessation d'activité déposé par la commune en 2016, le Préfet de Seine-et-Marne a imposé, par arrêté préfectoral complémentaire n° 2017/DRIEE/UD77/015 du 24 février 2017 et conformément à la réglementation en vigueur, un suivi post-exploitation d'une durée de 30 [illegible] après justification des travaux de réaménagement final. Ce suivi vise en particulier pendant

intégrée aux documents d'urbanismes applicables, de sorte à interdire ou limiter les usages des sols et constructions incompatibles avec la présence de l'ancienne décharge.

Il ressort de l'examen des documents du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, que la parcelle concernée par l'ancienne décharge (parcelle cadastrale n° AE 1 de la commune de Chailly-en-Bière), est située en zone N, partiellement en zone de protection des lisières boisées.

Le projet de règlement écrit correspondant à la zone N autorise uniquement l'exploitation forestière, ainsi que, sous conditions, le logement et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

S'agissant spécifiquement de la parcelle d'implantation de l'ancienne décharge, dans l'attente d'une proposition d'institution de servitude d'utilité publique par la commune, il conviendrait d'être encore plus restrictif, en interdisant en particulier tout aménagement ou construction incompatibles avec la présence de l'ancienne décharge, notamment :

- tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte à la stabilité de la couverture du massif de déchets et des digues périphériques, ainsi qu'à l'intégrité des réseaux de dégazage,
- toute excavation, tout décapage ou autre forme de cavités, qui serait susceptible de remettre en cause l'isolement du massif de déchets ou de créer des dépressions favorisant l'accumulation d'eau, gênant le libre écoulement des eaux de pluie vers les fossés périphériques ou entraverait le réseau de dégazage,
- tout forage ou trou, excepté pour des raisons techniques ou environnementales en lien avec la décharge,
- plus généralement, sur l'emprise des zones de stockage de déchets, toute construction nécessitant ou non des fondations.

La plantation d'espèces à racines profondes, susceptibles de nuire à la conservation de la couverture des déchets, doit également être interdite.

Enfin, il conviendrait que l'ensemble des documents pertinents du projet de plan local d'urbanisme intercommunale fassent référence à l'existence de cette ancienne décharge, en particulier l'évaluation environnementale du rapport de présentation.

Clémence JAHANGIR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Cédric

Direction des Actions Interministérielles
et du Développement Durable.

Bureau des Politiques Territoriales
et du Développement Durable

Arrêté préfectoral n° 08 DAIDD 1IC 314
instituant des servitudes d'utilité publique d'usage des sols et d'accès à des piézomètres sur les communes d'Amponville, La Chapelle-la-Reine, Boissy-aux-Cailles et Jacqueville dans le département de Seine-et-Marne

Le préfet de Seine-et-Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.515.8 à L.515.12,

VU le Code de l'Environnement et notamment son titre 1er du livre V et sa partie réglementaire,

VU les articles R.515-24 à R.515-31 du Code de l'Environnement,

VU la demande en date du 28 septembre 2006 par laquelle la société SYNGENTA AGRO S.A.S. a communiqué à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne un dossier de demande de servitudes d'utilité publique pour son site d'Amponville,

VU [illegible]

Article 1 : Généralités

Des servitudes d'utilité publique portant sur l'utilisation du sol et du sous-sol sont instituées sur une partie des parcelles cadastrées A276 et A275 des communes d'Amponville et Chapelle-la-Reine, correspondant à une zone de confinement de terres et matériaux présentant des teneurs résiduelles en chlorophénols (zone recouverte par la géomembrane).

La partie de terrain concernée, intitulée « Emprise de la membrane » est représentée sur le fond cadastral (figure 2) ci-annexé.

Des servitudes d'utilité publique portant sur la possibilité d'accès sont instituées sur les parcelles où sont implantés les puits et piézomètres permettant la surveillance des eaux souterraines en aval du site. Les piézomètres concernés sont les suivants :

- piézomètre « Boissy » sur la commune de Boissy-aux-Cailles,
- piézomètre « Jacqueville » sur la commune de Jacqueville,
- piézomètres « Puits carrière », Q4, Q5 et Q7 sur la commune d'Amponville.

La localisation de ces piézomètres est représentée sur les plans « figure3 » et « figure4 » ci-annexés.

Article 2 : Droit d'accès aux piézomètres

Cette prescription s'applique aux piézomètres énumérés à l'article 1 du présent arrêté.

Un droit d'accès et d'intervention est réservé au responsable du dispositif de surveillance de la nappe phréatique, aux services de l'état et aux organismes mandatés par ceux-ci. En particulier, cela comprend la possibilité d'implanter, de protéger et de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et au rebouchage des piézomètres du réseau suivi défini par l'administration.

Cette clause sera mentionnée par acte notarié de propriété.

Article 3 : Servitudes applicables à la zone recouverte par la géomembrane

Ces prescriptions s'appliquent à la partie de terrain recouverte par une géomembrane représentée sur le fond cadastral (figure 2) ci-annexé et intitulée « Emprise de la membrane ».

La zone de confinement est inconstructible. Toute modification de l'état du sol et du sous-sol est interdite. De ce fait, sont interdits tous travaux d'excavation, toutes surcharges de la géomembrane, toute nouvelle plantation d'arbres, d'arbustes ou de ligneux, ainsi que l'installation de poteaux ou pylônes, panneaux publicitaires,...

Toute modification de l'état du sol et du sous-sol est interdite. Comme évoqué précédemment, aucun travaux n'est à ce jour ou ne sera envisagé sur la zone de confinement.

Néanmoins, des travaux d'excavation pourront, à titre exceptionnel dûment motivé, être réalisés sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- le projet sera accompagné de l'avis d'un bureau d'étude spécialisé dans ce genre d'intervention du fait de la présence de déchets contenant du chlorophénol,

- - le projet contenant une étude d'évaluation des risques sera soumis, pour avis avant travaux, au Préfet du département de la Seine-et-Marne.

La végétation sur la zone concernée sera maintenue en état afin d'éviter toute dégradation et la prolifération de végétaux à racines profondes susceptibles d'endommager la géomembrane.

La végétation sur la zone de la géomembrane sera entretenue dans les mêmes conditions que le reste de la parcelle.

Article 4 : Conditions de modification des servitudes

Les dispositions du présent arrêté peuvent être modifiées à la demande de la société Syngenta Agro SAS, des mairies concernées ou d'un propriétaire d'une parcelle concernée par les servitudes ou encore dans le cadre d'un Projet d'Intérêt Général ou d'utilité publique par une personne morale ayant qualité pour bénéficier d'une expropriation. A cet effet, une demande de modification est adressée au Préfet accompagnée d'une étude démontrant que les modifications proposées, accompagnées le cas échéant de mesures compensatoires n'affectent pas les principes de sécurité et de protection initiaux mentionnés à l'article L.511.1 du Code de l'Environnement.

Sur proposition de l'inspection des installations classées après avis de la DDE et du service chargé de la sécurité civile, si les modifications sont de nature à entraîner des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L 511.1 du Code de l'Environnement ou si des règles de servitudes plus contraignantes ou s'étendant sur des périmètres plus importants que précédemment s'avèrent nécessaires, le Préfet demande au pétitionnaire de produire un dossier conforme à l'article R.515-27 du Code de l'Environnement, soumis aux procédures prévues par les articles R.515-24 à R.515-31 du Code de l'Environnement.

Article 5 : Droit des propriétaires

Si l'institution des servitudes énoncées par le présent arrêté entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits directs ou de leurs ayants droit. Les modalités d'indemnisation sont celles prévues par l'article L 515-11 du Code de l'Environnement.

Article 6 : Notification

Le présent arrêté est notifié aux maires des communes concernées et annexé au PLU de ces communes dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant ainsi qu'aux propriétaires concernés. Au cas où le propriétaire d'une parcelle ne pourrait être destinataire, la notification est faite, soit à son mandataire, soit au gardien de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune sur le territoire de

laquelle se trouve celle-ci. Dans ce dernier cas, la notification est affichée à la mairie pendant une durée d'au moins 1 mois et cette opération est certifiée par une attestation du maire. Cette attestation est transmise à M. le Préfet du département de Seine-et-Marne.

Article 7 : Affichage

Le présent arrêté est affiché dans les mairies concernées pendant une durée d'au moins 1 mois. Il est justifié de cette formalité par un certificat que le maire adressera au Préfet.

Article 8 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Article 9 : Frais

Tous les frais occasionnés par l'application des prescriptions du présent arrêté sont à la charge de l'exploitant.

Article 10 :

- le Secrétaire Général de la Préfecture,
- le Sous-préfet de Fontainebleau,
- les Maire des communes d'Amponville, La Chapelle-la-Reine, Boissy-aux-Cailles et Jacqueville
- le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Paris,
- le Chef de Groupe de Subdivisions de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Savigny le Temple,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne d'assurer l'exécution du présent arrêté dont une copie sera notifiée à la société SYNGENTA AGRO SAS, sous pli recommandé avec avis de réception.

Fait à Melun, le 10 octobre 2008

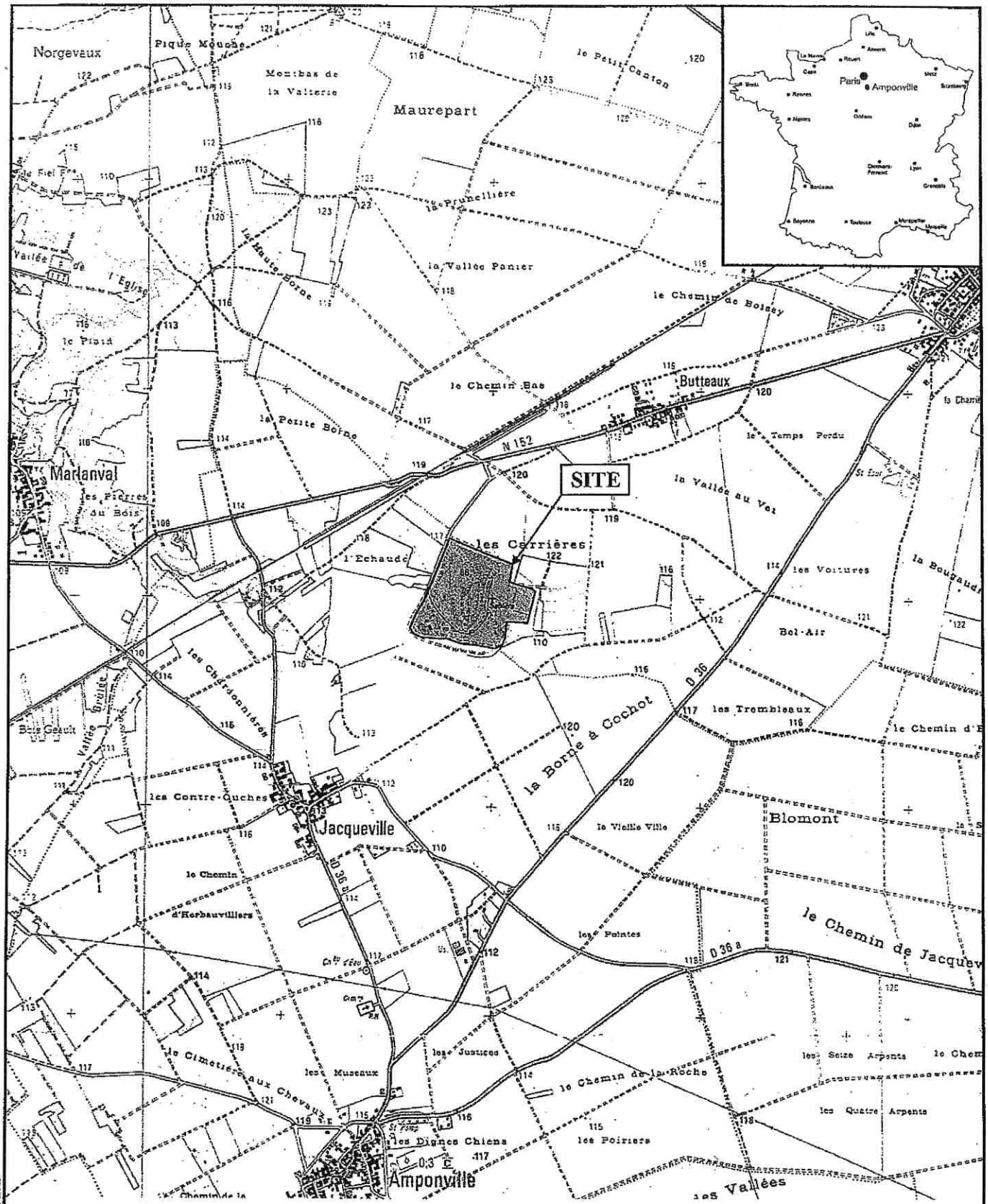
Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général adjoint,
Secrétaire Général par intérim

Abdel-Kader GUERZA

DENU

DESTINATAIRES :

- Demandeur
- Le sous-préfet de Fontainebleau
- Les Maires d'Amponville, La Chapelle-la-Reine, Boissy-aux-Cailles et Jacqueville
- Le Directeur départemental de l'équipement
- Le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt
- Le Directeur départemental des services d'incendie et de secours
- Le Directeur départemental du travail de l'emploi, Inspecteur du travail
- Le Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales
- SIDPC
- Le Directeur de l'Agence de l'Eau Seine Normandie
- Le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Paris
- Le Chef de Groupe de Subdivisions de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile de France à Savigny
- Le propriétaire du site concerné : Mme CONDOMINES – 157 Impasse des Muriers – 30000 NIMES
- Le Conservateur des Hypothèques de Fontainebleau.



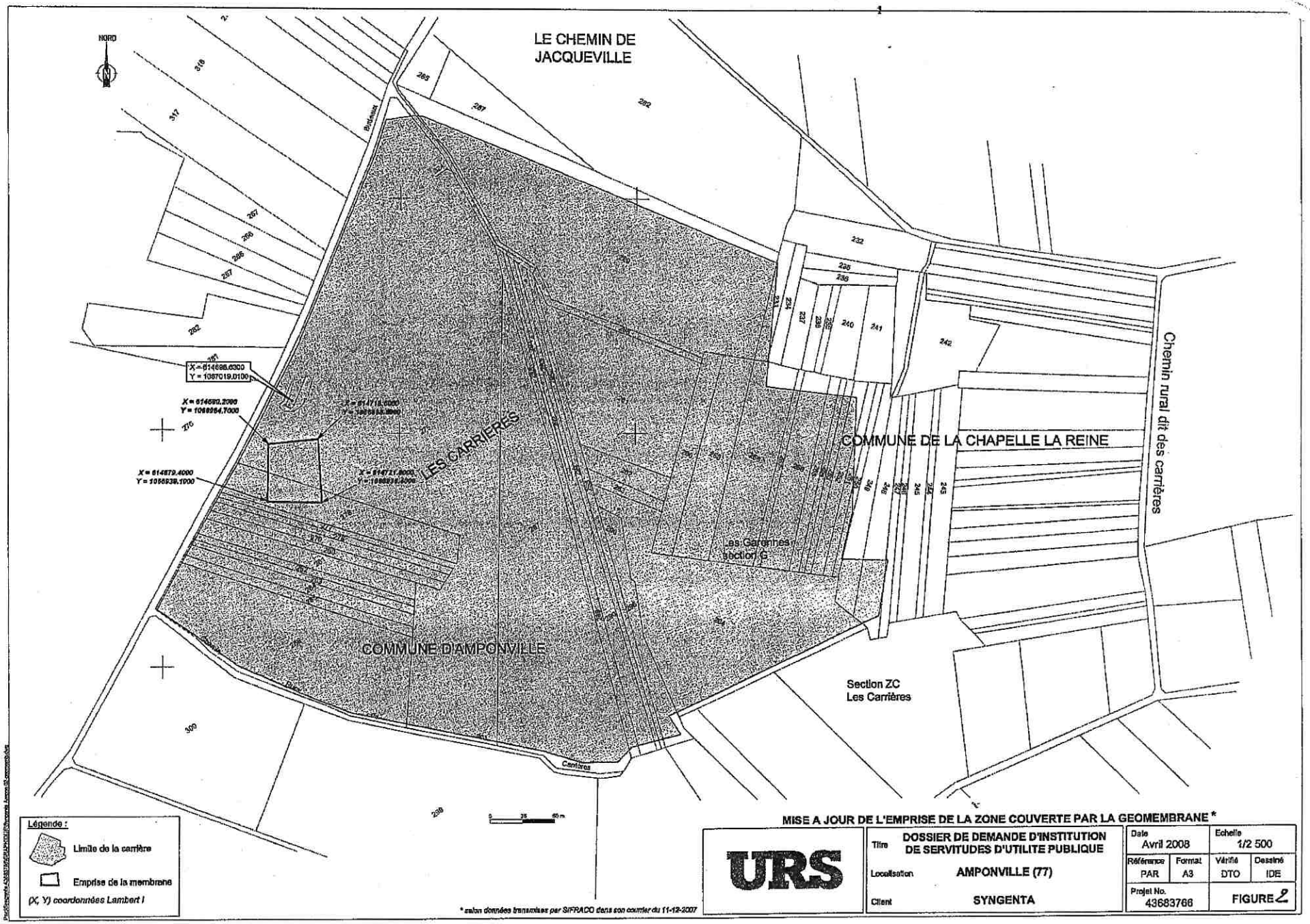
N

LOCALISATION DU SITE

Extrait de la carte IGN n°2417 OT, Forêt de Fontainebleau, 1995

URS	Titre **DOSSIER DE DEMANDE D'INSTITUTION DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**	Date 28 Sept. 2006	Echelle 1/25 000
	Lieu **AMPONVILLE (77)**	Référence PAR	Verifié DTO / Dessiné JFJ
	Client **SYNGENTA**	Projet n° 49889-009-412	**FIGURE 1**

I:\Syngenta 49889-009-412\Graphique\Dossier Servitude\Syngenta Amponville 01 Site Loc.cdr

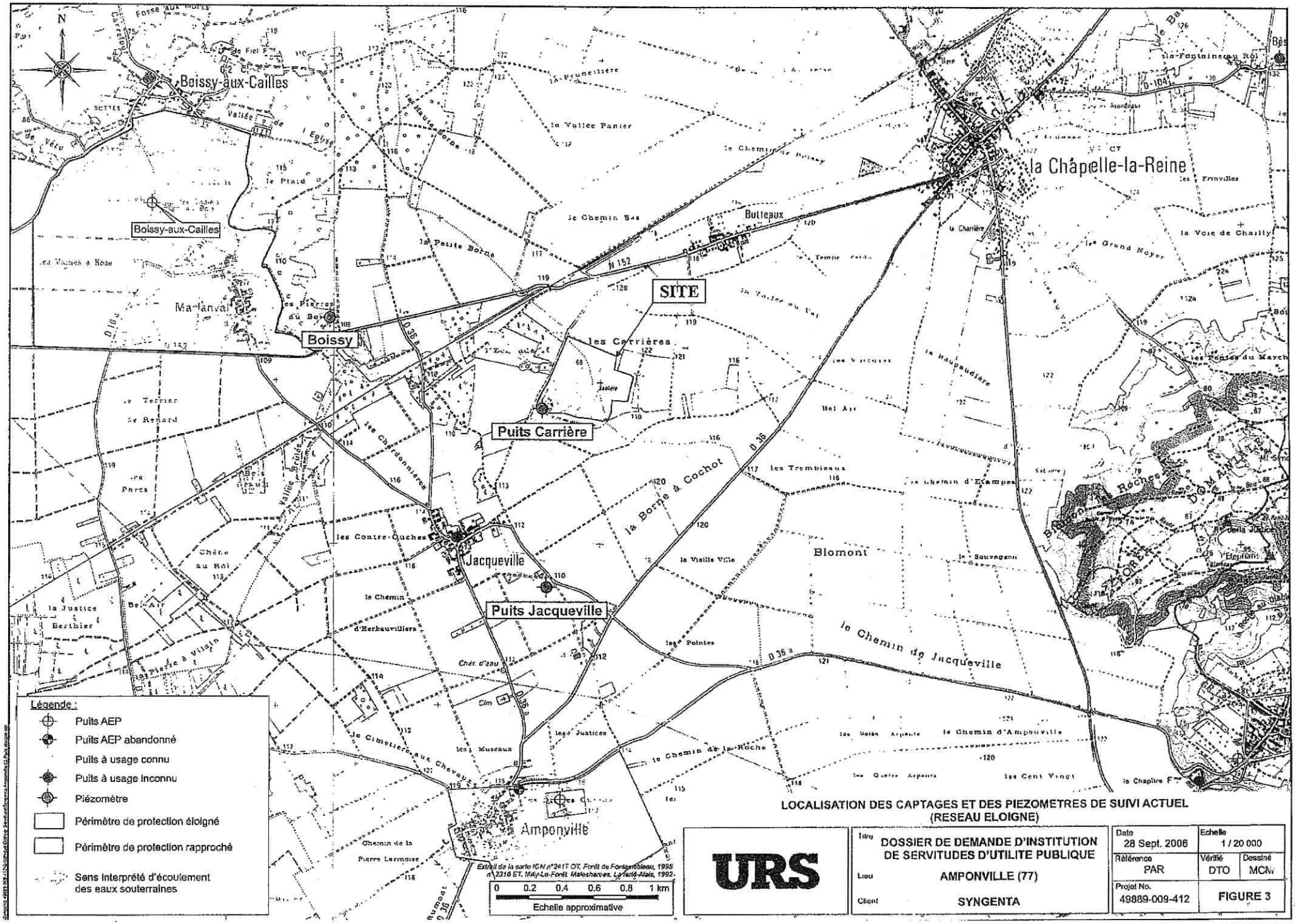


MISE A JOUR DE L'EMPRISE DE LA ZONE COUVERTE PAR LA GEOMEMBRANE *

URS

Titre	DOSSIER DE DEMANDE D'INSTITUTION DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	Date: Avril 2008	Echelle: 1/2 500
Localisation	AMPONVILLE (77)	Référence: PAR / Format: A3	Vérifié: DTO / Dessiné: IDE
Client	SYNGENTA	Projet No. 43683766	FIGURE 2

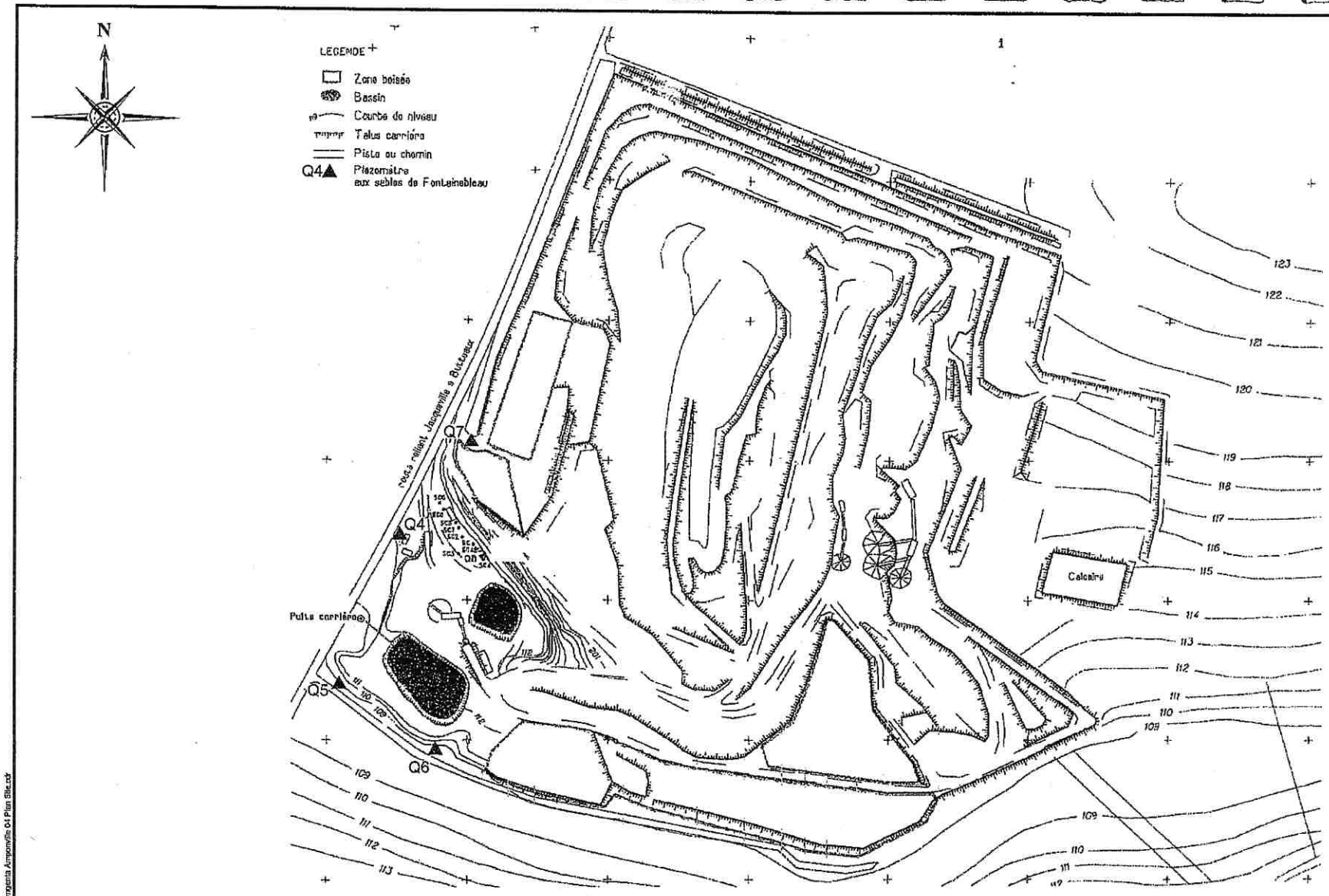
* selon données transmises par SIFRACO dans son courrier du 11-12-2007



LOCALISATION DES CAPTAGES ET DES PIEZOMETRES DE SUIVI ACTUEL
(RESEAU ELOIGNE)

URS

Titre	DOSSIER DE DEMANDE D'INSTITUTION DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	Date 28 Sept. 2006	Echelle 1 / 20 000
Lieu	AMPONVILLE (77)	Référence PAR	Vérifié DTO / Dessiné MCM
Client	SYNGENTA	Projet No. 49889-009-412	FIGURE 3



LOCALISATION DES PIEZOMETRES DE SUIVI ACTUEL (RESEAU PROCHE)

D'après plan Antéa (PNO S 96 004)

0 25 50 75 100m

URS

Titre	DOSSIER DE DEMANDE D'INSTITUTION DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	Date 28 Sept. 2006	Echelle Voir barre d'échelle
Lieu	AMPONVILLE (77)	Référence PAR	Vérifié DTO / Dessiné MCM
Client	SYNGENTA	Projet No. 49889-009-412	FIGURE 4

\\Syngenta 49889-009-412\Graphique\Dossier Servitude\Syngenta Amponville 04 Plan Site.cdr

UHD Urba

Paris, le 16 octobre 2024

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

0 4 NOV. 2024

Monsieur Pascal GOUHOURY
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS DE FONTAINEBLEAU
80 route de Valvins
77920 SAMOIS-SUR-SEINE

N/ Réf. 2024_ST_248_ES_LB

Objet : Elaboration du PLUi du PAYS DE FONTAINEBLEAU
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet d'élaboration du PLUi de votre intercommunalité, arrêté le 27 juin 2024. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 24 juillet dernier.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet nombre de remarques qui portent sur les points suivants :

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

--oOo—

I. Les circulations des engins agricoles

Nous constatons l'absence d'un schéma des circulations des engins agricoles. Nous savons qu'un travail de concertation avec les exploitants du territoire a été mené notamment sur cette thématique. Aussi, vous savez combien un tel plan est nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire intercommunal, et que celui-ci contribue fortement à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants.

Nous souhaitons une matérialisation par un schéma du travail mené lors des réunions avec la profession agricole.

II. La zone A et son règlement

A la lecture du règlement graphique, nous constatons que la zone A se décompose en plusieurs sous-zonages : A, Ap et Ac. La zone Ap, à elle seule,

représente 91,5 % du territoire agricole. Son règlement interdit toutes constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Nous ne pouvons que réprouver ce choix.

Nous ne pouvons accepter que seules soient prises en compte les contraintes paysagères et environnementales. Les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. Nous attirons votre attention sur le fait que l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités suffisantes pour son développement ou sa diversification. Une telle règlementation ne fera qu'obérer toutes possibilités en ce sens ainsi que toute tentative d'installation d'un jeune agriculteur.

Aussi, nous estimons que ces enjeux ne devraient pas uniquement se traduire par une règlementation aussi restrictive de la zone A. Celle-ci devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles. Ceci est essentiel pour le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire du Pays de Fontainebleau.

Nous vous demandons donc de classer en une seule et unique zone A, toutes les parcelles déclarées agricoles au RPG 2023.

III. Les éléments protégés

Le plan de zonage fait ressortir nombre d'éléments à protéger pour des raisons environnementales notamment sur des parcelles valorisées par une activité agricole tels que :

- Des haies ;
- Des alignements d'arbres ;
- Des arbres isolés ;
- Des mares et des mouillères.

Nous entendons votre volonté de préservation de la biodiversité mais nous nous interrogeons quant à l'accumulation de protections surtout dans les zones agricoles. Elles viennent contraindre encore plus les exploitants dans l'exercice de leur activité.

IV. Le plan de zonage

- La situation des silos

Les silos sont d'une importance capitale pour nos exploitants mais leur activité, même étroitement liée à l'agriculture, relève d'une activité de commerce. C'est pour cela que nous demandons leur reclassement en Ux.

Il est également important, au même titre que d'autres activités économiques du territoire, que les silos puissent avoir des capacités à se développer. A Perthes, les silos ne peuvent s'étendre au vu de leur zonage et des protections de haies paysagères et d'alignement d'arbres. Nous demandons que les règlements graphique et écrit permettent l'extension de l'activité des silos.

- L'affectation réelle des sols

Des parcelles déclarées agricoles au RPG 2023 ont été classées en N notamment à Chartrettes, Samoreau, Vulaines-sur-Seine et sûrement d'autres communes. Nous demandons que le plan de zonage reflète l'affectation réelle des sols et donc le reclassement en A de celles-ci.

De la même manière, nous avons repéré des secteurs protégés en EBC classés en A. Nous souhaitons que ces espaces de boisement soient reclassés en N au vu de leur nature.

V. La réaffectation des bâtiments agricoles

Après analyse des plans graphiques, nous constatons que très peu de bâtiments agricoles ont été repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est essentiel, dans un territoire patrimonial comme celui du Pays de Fontainebleau, de donner l'opportunité aux bâtiments agricoles en dur devenus obsolètes pour l'activité agricole de changer de destination. L'entretien de ces derniers étant extrêmement couteux, ils tomberaient en ruines s'ils ne pouvaient être réutilisés à d'autres fins.

Nous demandons un travail plus complet de repérage de ces bâtiments.

--oOo–

Pour conclure, après analyse du PLUi, notre Compagnie a un sentiment global d'incompréhension par rapport au traitement réservé à la profession agricole dans ce document. Malgré la concertation qui a été menée, nous constatons que la profession agricole n'a pas été écoutée ni entendue.

C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable** quant à ce projet de PLUi.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

Certified by yousign

2 1 OCT. 2024

CCI SEINE-ET-MARNE

Le Président

CA PAYS DE FONTAINEBLEAU
M. Pascal GOUHOURY
Président,
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Serris, le 08 octobre 2024

Nos réf. : DAT.FP/EM24-059

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLUi PAYS DE FONTAINEBLEAU

Monsieur le Président,

Le Conseil Communautaire a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Ce dernier nous a été transmis le 22 juillet 2024 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette élaboration de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Tout d'abord, la CCI Seine-et-Marne tient à saluer :

- Les nombreux échanges constructifs, en réunion de travail ou en réunion PPA pendant toute l'élaboration du document qui ont permis une production intégrant pleinement les enjeux économiques et notamment commerciaux,

- La richesse et l'intérêt du document qui aborde l'ensemble des thématiques du développement économique,

- La prise en compte des données et éléments fournis par la CCI Seine-et-Marne dans son porter à connaissance économique et commercial,

- La réalisation d'une OAP dédiée au commerce qui illustre la volonté d'affirmer la construction d'une réelle réflexion en matière de localisation et de gestion de l'activité commerciale à l'échelle du territoire du Pays de Fontainebleau.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne ne peut émettre un avis favorable tant que la réserve suivante n'est pas levée et formule également les remarques développées ci-dessous :

1. Remarque 1 : Améliorer la prise en compte de l'artisanat dans les règlements écrit et graphique.

La CCI Seine-et-Marne relève l'intégration de l'évolution de la réglementation applicable aux destinations et sous-destinations dans le PLUi issue du décret n°2023-195 du 22 mars 2023. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne précise que les activités artisanales peuvent appartenir à deux sous-destinations selon les cas :

- L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services et l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens

relèvent de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » ;

- Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances) relèvent de la sous-destination « *Industrie* ».

L'enjeu de l'autorisation ou non de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est donc très prégnant, particulièrement dans les zones d'activités économiques n'ayant pas vocation à accueillir d'activités commerciales. Pourtant, des activités artisanales sans activité commerciale de vente de biens peuvent être pertinentes dans certaines ZAE. La gestion de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » doit passer par des conditions d'implantation fixées aux articles 1 et 2 couplées aux articles suivants du règlement écrit ainsi qu'un règlement graphique délimitant des zonages et sous-zonages fins et précis.

2. Remarque 2 : Ajuster les dispositions réglementaires de la zone UX.

a. Compléter l'article 4-1 relatif à l'emprise au sol.

Au règlement de la zone UX, l'article 4-1 fixe les dispositions communes et les pourcentages d'emprise au sol des constructions suivants :
- *« 70% pour la zone UX,*
- *50% pour les zones UXc de Cély-en-Bière et de Barbizon,*
- *Pas de pourcentage pour la zone UXc qui concerne la zone des Valvins. »*

La CCI Seine-et-Marne estime nécessaire de préciser les pourcentages pour les autres communes qui comportent des zones UXc.

b. Compléter l'article 4-2 relatif à la hauteur.

Au règlement de la zone UX, l'article 4-2 fixe des dispositions communes et les hauteurs des constructions suivantes :
- *« 8m pour une zone UXc de Cély-en-Bière et les zones UXc de Perthes-en-Gâtinais,*
- *30m pour la zone UXc de La Chapelle-la-Reine,*
- *Hauteurs maximales portées au plan de zonage pour la zone UXc qui concerne la zone des Valvins.*
- *12m au faîtage, 10m à l'acrotère et 9m à l'égout de toit dans la zone UX. »*

La CCI Seine-et-Marne estime nécessaire de préciser les hauteurs pour les autres communes qui comportent des zones UXc. De plus, il semble plus logique de commencer d'édicter la règle pour la zone UX puis la zone UXc. La CCI Seine-et-Marne recommande de modifier l'article en conséquence.

c. Clarifier l'article 7 relatif au stationnement.

Au règlement de la zone UX, l'article 7 fixe des dispositions communes à chacune des sous-destinations et des dispositions particulières pour la zone UXc des Valvins à Avon.

La CCI Seine-et-Marne relève les répétitions, imprécisions et incohérences suivantes :
- Pour l'artisanat et le commerce de detail, il est exigé sur la commune d'Avon: au-delà de 200m² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Cette norme est incohérente avec les conditions fixées à l'article 2 qui interdisent les commerces de plus de 200m² de surface de plancher à Avon.

- Pour les activités de service, les normes fixées pour la commune d'Avon sont répétées deux fois, il convient donc de le corriger. De plus, pour les autres communes, il est demandé 2 places systématiquement par activité et à partir de 90m², une place supplémentaire par tranche entamée de 90m² de surface de plancher. Cette règle n'est pas claire, il convient de la clarifier.

- Pour l'industrie et l'entrepôt, il conviendrait de préciser les dispositions qui s'appliquent en zone UXc.

- Pour le bureau, il conviendrait de prendre en compte les normes fixées par le PDUIF c'est-à-dire une place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher.

3. Remarque 3 : Affiner le périmètre des STECAL.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit à la mise en de 8 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au PLUI du Pays de Fontainebleau, tous dédiés à des activités

économiques autour du loisir, de la restauration, de l'hôtellerie, du tourisme, de la santé ou de l'industrie extractive.

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne recommande de retravailler le plan de zonage afin d'appliquer la trame du STECAL sur les bâtiments concernés par ces périmètres car plusieurs bâtiments existants sont exclus du périmètre du STECAL limitant ainsi les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes. C'est ainsi le cas pour :

- Le STECAL 1 d'Arbonne-la-Forêt,
- Le STECAL 4 de Bourron-Marlotte,
- Le STECAL 5 de Chailly-en-Bière,
- Le STECAL 8 d'Ury pour lequel il conviendrait d'étendre le périmètre du STECAL pour tous les bâtiments existants.

De plus, la CCI Seine-et-Marne suggère de classer certaines de ces activités en zonage Nl dont le règlement est plus adapté notamment les STECAL 1, 4, 5, 7 et 8.

4. Remarque 4 : Classer des activités économiques de loisirs en zone Naturelle de loisirs

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit aux zonages Nl dédiés aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire au sein des zones naturelles et suggère de créer un sous-zonage Ul dédié à ces mêmes activités au sein des espaces urbanisés. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne estime que plusieurs activités relevant de cette catégorie devraient être classées dans ce sous-zonage Ul au plan de zonage afin de bénéficier d'un règlement plus adapté. Ainsi la CCI Seine-et-Marne recommande les évolutions suivantes permettant de pérenniser les ZAES suivantes :

Passage de UXc en Ul :

- ZAES du Golf de Cély-en-Bière (complétée par la zone N)
- Projet de loisirs au Pont de Valvins sur la commune d'Avon
- Bo Ranch au sein de la ZAE du Bas des Bornes de La Chapelle-la-Reine

Passage de Ne en Ul : ZAES Hotellière du Pavé d'Ury

Passage de N à Nl :

- ZAES Touristique La Garenne de Chailly-en-Bière
- ZAES du Château de Bourron-Marlotte
- ZAES Maison de Retraite de Bourron-Marlotte

Passage de A à Nl :

- ZAES Hippique Rozier de Bois-le-Roi
- ZAES Hippique Jumping Club de Bois-le-Roi
- ZAES Hippique des Belles Fontaines d'Ury
- ZAES Hippique du Pavé d'Ury

A l'inverse, la CCI Seine-et-Marne relève le classement en zonage Nl de :

- Deux secteurs à Chartrettes dont l'un fait l'objet d'un projet de reboisement (emplacement réservé) qui pourraient être classés en zone N ou Ne selon les objectifs poursuivis par la commune,

- Un secteur à Fleury-en-Bière qui correspond à des équipements sportifs communaux au sein du Parc du Grand Rocher qui pourrait être classé en Ne.

La CCI Seine-et-Marne recommande donc de modifier le plan de zonage en conséquence.

5. Remarque 5 : Valoriser le projet touristique de loisirs du pont de Valvins

La CCI Seine-et-Marne recommande de classer l'intégralité du projet du pont de Valvins au sein d'un sous-zonage Ul permettant de répondre aux développements prévus et de caler les limites de ce sous-secteur à celles des futures parcelles cadastrales issues du découpage foncier et de la vente de terrains par la CCI Seine-et-Marne à la CA du Pays de Fontainebleau.

6. Remarque 6 : Affiner le périmètre des sous-zonages Ac correspondant aux carrières.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit aux sous-zonages Ac dédiés aux carrières présentes sur le territoire et recommande de caler leurs limites aux périmètres des autorisations d'exploitation de carrière délivrées notamment pour les carrières du Pendillon et de la Petite Borne sur la

commune de la Chapelle-la-Reine.

7. Remarque 7 : Faciliter la lecture des dispositions réglementaires.

a. Afficher les zones qui concernent chacune des communes.

La CCI Seine-et-Marne recommande de réaliser un tableau synthétisant les zonages qui concernent chacune des communes tel que l'exemple proposé ci-après :

	Achères-la-Forêt	Arbonne-la-Forêt	Avon	Barbizon	Bois-le-Roi	Boissy-aux-Cailles	Bourron-Marlotte	Cély	Chailly-en-Bière	Chartrettes	Fleury-en-Bière	Fontainebleau	Héricy	La Chapelle-la-Reine	Le Vaudoué	Noisy-sur-Ecole	Perthes	Recloses	St-Germain-sur-Ecole	St-Martin-en-Bière	St-Sauveur-sur-Ecole	Samois-sur-Seine	Samoreau	Tousson	Ury	Vulaines-sur-Seine
UAf												x														
UAv	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
UBa					x			x	x	x		x	x	x					x				x		x	x
UBa1												x														
UBa2			x									x										x				x
UBa3																										x
UBb	x		x	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
UBb1		x			x							x					x									
UBc			x		x							x					x									
UBd										x		x														
UC			x				x					x		x			x									
UD			x		x		x					x				x							x			
UD1				x								x				x				x						
UF	x	x		x											x											
UE		x	x		x		x	x	x	x		x	x	x		x	x		x		x	x				x
UE1												x														
UEr	x	x									x														x	
UF												x									x					
UM			x									x														
UR			x									x														
US										x		x	x									x				
UX									x																x	
UXc			x	x	x		x	x		x		x	x	x		x	x	x			x	x	x			x
1AUa														x												
1AUb										x					x		x		x	x	x		x			x
1AUe										x																
1AUh				x																						
1AUv																x										
1AUx														x				x			x					x
2AU		x						x					x													
A	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ac														x												
Ap	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
N	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Nc							x					x														
Ne	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ne1												x														
Nj	x	x		x	x	x			x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x		x	x	x	x
Nl										x	x	x				x							x			
Nl1				x	x		x					x										x				
Nm												x														
Nr	x	x		x	x		x		x			x	x			x		x				x			x	

b. Améliorer la lisibilité des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous-conditions.

La CCI Seine-et-Marne recommande d'améliorer la lisibilité des destinations et sous-destinations autorisées sans conditions, autorisées avec conditions et interdites dans l'ensemble des articles 1 du règlement tel que l'exemple proposé ci-après :

✓ : Autorisé

! : Autorisé sous conditions.
Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe 1.2.

X : Interdit

Destination / Sous-destination :	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation						
Logement	!	!	!	!	!	!
Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service						
Artisanat et commerce de détail	X	!	!	!	X	X
Restauration	X	!	X	X	X	X
Commerce de gros	X	✓	✓	✓	✓	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	!	!	!	X	X
Cinéma	X	✓	X	X	X	X
Hôtels	X	✓	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	✓	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	✓	✓	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :	✓	✓	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	✓	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	✓	X	X	X	X	X
lieux de culte	X	X	✓	✓	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	X	X	✓	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bureau	✓	✓	X	✓	X	X
Centre de congrès et d'exposition.	X	✓	X	✓	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X
Autres						
Les constructions et installations uniquement destinées à la production d'énergie photovoltaïque	✓	X	X	X	✓	X
Les ouvrages techniques liés aux infrastructures routières (stations bioGNV, stations essence...)	✓	✓	X	X	✓	X

c. Caler les zones du plan aux limites communales.

La CCI Seine-et-Marne recommande pour faciliter la lisibilité du plan de zonage de découper les zonages en les délimitant en fonction des limites communales. Ainsi, un zonage qui s'étendrait sur deux voire plus de communes serait découpé autant de fois que les communes qui seraient concernées. Cela reviendrait à avoir un plan de zonage par commune avec un règlement commun à tous les zonages.

d. Faciliter la localisation des OAP sectorielles.

La CCI Seine-et-Marne recommande d'ajouter une carte de localisation des OAP sectorielles à l'échelle du PLUI permettant de faciliter leur localisation.

8. Réserve 1 : Assurer un développement équilibré et durable du commerce à travers l'ensemble des pièces constitutives du PLUI.

L'enjeu de la gestion des implantations commerciales doit relever des défis parfois contraires :

- Assurer un développement du commerce mesuré permettant de répondre aux besoins des habitants, des salariés et les usagers du territoire
- Maîtriser ce développement afin de garantir un équilibre durable à l'échelle du Pays de Fontainebleau et au-delà.

Le PLUI dispose de plusieurs outils règlementaires complémentaires aux règlements graphiques et écrits ainsi qu'aux OAP sectorielles dont l'utilisation et la combinaison permettent d'y concourir tels que :

- L'article L151-16 du code de l'urbanisme qui offre la possibilité d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale,

- L'article L151-6 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'en l'absence de SCOT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (...) et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à leur mise en œuvre dans le PLUI du Pays de Fontainebleau mais tient à alerter sur les risques qu'implique l'application de certains choix réalisés.

a. Le choix de l'unité de la surface de vente inadapté dans un PLU.

La CCI Seine-et-Marne constate l'utilisation de la « surface de vente » au sein du règlement écrit afin de fixer des plafonds de surface des constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail ». La CCI Seine-et-Marne estime que la « surface de plancher » est plus adaptée au sein d'un document d'urbanisme d'autant que cette unité est utilisée pour le calcul des normes de stationnements à l'article 7. Un coefficient de 1,2 à 1,5 peut être pris en compte afin de déterminer la surface de plancher à laquelle correspond les plafonds définis.
A titre d'exemple, 200m² de surface de vente correspond entre 240 et 300m² de surface de plancher.

b. La gestion des implantations commerciales au sein de la polarité commerciale du centre-ville de Fontainebleau.

La CCI Seine-et-Marne relève :

- La mise en œuvre de la zone UAf qui correspond au centre-ville de Fontainebleau et intègre la polarité commerciale de centre-ville de Fontainebleau. Cette dernière constitue le pôle commercial majeur de l'armature commerciale du territoire.

- Le plafond de 500m² surface de vente fixé au règlement de la zone UAf pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

La CCI Seine-et-Marne estime que ce plafond n'est pas adapté à ce pôle commercial qui accueille déjà des surfaces commerciales supérieures et pourrait en accueillir d'autres pour renforcer son attractivité. A cette fin, la CCI Seine-et-Marne recommande d'augmenter ce plafond à 1 000m² de surface de vente (soit entre 1 200 et 1 500m² de surface de plancher) et d'autoriser les extensions limitées (20%) des commerces existants qui dépasseraient ce plafond.

De plus, la CCI Seine-et-Marne considère que l'ensemble des normes de stationnements définies en zonage UAf pour les constructions relevant de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration ainsi que des activités de service avec accueil d'une clientèle sont trop contraignantes pour permettre l'implantation de nouvelles activités, ce qui pourrait être préjudiciable au sein d'une polarité commerciale majeure. Il conviendrait de retravailler ces normes.

c. La gestion des implantations commerciales au sein des polarités commerciales des centre-ville et centre-bourg.

La CCI Seine-et-Marne relève :

- La mise en œuvre de la zone UAv qui correspond aux centres historiques de type villageois et intègre des polarités commerciales de centre-ville et de centre-bourg du territoire. Certaines d'entre elles jouent un rôle de second rang dans l'armature commerciale du territoire.

- Le plafond de 200m² de surface de vente fixé au règlement de la zone UAv pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

La CCI Seine-et-Marne estime que ce plafond n'est pas adapté à toutes les polarités commerciales dont certaines accueillent déjà des surfaces commerciales supérieures ou pourraient en accueillir d'autres pour renforcer leur attractivité. A cette fin, la CCI Seine-et-Marne recommande d'adapter ce plafond selon les cas (500m² de surface de vente soit entre 600 et 750m² de surface de plancher) et d'autoriser les extensions limitées (20%) des commerces existants qui dépasseraient ce plafond.

d. La gestion des implantation commerciales au sein des polarités commerciales insérées en Zones d'Activités Economiques.

La CCI Seine-et-Marne défend un développement équilibré et encadré du commerce de détail au sein des ZAE afin de préserver du foncier dédié aux autres activités économiques qui ne sont pas compatibles avec un tissu urbain mixte. Cet enjeu est d'autant plus prégnant et accru dans un contexte de raréfaction du foncier impliquant une concurrence entre les activités économiques. Les conditions fixées pour le commerce doivent toutefois permettent des implantations du commerce de détail sous toutes ses formes et n'impactant pas la liberté d'entreprendre.

La CCI Seine-et-Marne estime donc primordial d'affiner la réglementation liée au commerce de détail au sein des ZAE du territoire du Pays de Fontainebleau afin de :
- Interdire tout développement au sein des ZAE n'accueillant pas ce type d'activités actuellement n'ayant pas vocation à en recevoir,
- Limiter leur développement dans les ZAE en accueillant mais n'ayant pas vocation à en recevoir,
- Encadrer leur développement dans les ZAE ayant vocation à en recevoir.

A cette fin, la CCI Seine-et-Marne propose de prévoir 3 zonages et sous-zonages dédiés aux activités économiques avec une graduation des conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » tels que décrits ci-dessous :

- UX : Toutes nouvelles constructions interdites. Pour les activités existantes à la date d'approbation du PLUI, les aménagements et les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sont autorisés.

- UXc1 : Les constructions sont autorisées dans la limite de 300 ou 750m² de surface de plancher selon une liste exhaustive par polarités commerciales réalisée au règlement du zonage UX. Pour les activités existantes à la date d'approbation du PLUI qui dépasseraient le plafond de surface fixé, des aménagements et des extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sont autorisés.

- UXc2 : Les constructions sont autorisées sans conditions.

En complément de ces activités, la sous-destination de la « restauration » devrait être autorisée dans les 3 zonages et sous-zonages puisqu'elle constitue un service nécessaire aux salariés des ZAE. Ces activités pourraient être toutefois encadrées en les autorisant uniquement le long de certains axes identifiés et listés afin de limiter les conflits d'usage avec les activités économiques.

En conséquence, la CCI Seine-et-Marne synthétise l'ensemble de ces propositions d'évolutions de classement des ZAE suivantes :

Classement en UX tel que proposé par la CCI Seine-et-Marne :

- ZAE les Sablons de Perthes-en-Gâtinais
- ZAE Rue de Melun de Perthes-en-Gâtinais
- ZAE rue Gambetta d'Avon

- ZAE Corning d'Avon
- ZAE Gaston Reverchon de Samois-sur-Seine
- ZAE Route de Machault de Vulaines-sur-Seine
- ZAE Le Moulin à Vent d'Héricy
- ZAE des Peupliers de Bois-le-Roi
- ZAE Artisanale des Foucherolles de Bois-le-Roi
- ZAE Du Temps Perdu de Chartrettes
- ZAE du Cas Rouge de Noisy-sur-Ecole
- ZAE de la Coudrette de Noisy-sur-Ecole
- ZAE du Villiers de Noisy-sur-Ecole
- ZAE Clos à la Fourrée de Recloses
- ZAE Le Bas des Bornes de la Chapelle-la-Reine
- ZAE de la Poulette de Perthes-en-Gâtinais
- ZAE Le Moulin à Vent de Chailly-en-Brie
- ZAE La Mare Cornu de Chailly-en-Bière
- ZAE travaux publics de la Voie Ferrée d'Avon
- ZAE de la Mare aux 3 Saules de St-Sauveur-sur-Ecole (complétée de la zone 1Aux)
- ZAE des Plaquières d'Ury
- ZAE du Moulin à Vent d'Ury
- ZAE Industrielle d'Ury

Classement en UXc1 tel que proposé par la CCI Seine-et-Marne :

- ZAE Les Sablons de Cély-en-Bière
- ZAE du pont de Valvins de Samois-sur-Seine (en y intégrant la parcelle OB72)
- ZAE Les Brulis de Samoreau et Vulaines (partie sur Vulaines) (complété par la zone 1Aux=
- ZAE du Bois de la Justice de Bourron-Marlotte
- ZAE le Bas d'Ury de la Chapelle-la-Reine
- ZAE du Bois du Mée de Barbizon

Classement en UXc2 tel que proposé par la CCI Seine-et-Marne :

- ZAE des Valvins d'Avon
- ZAE Les Brulis de Samoreau et Vulaines (partie sur Samoreau)
- ZAE Route d'Héricy de Vulaines-sur-Seine

e. La gestion des implantations commerciales en-dehors des polarités commerciales existantes.

La CCI Seine-et-Marne constate la possibilité offerte de créer de nouvelles polarités commerciales ou le renforcer les polarités existantes au sein des OAP sectorielles suivantes :

- Fontainebleau-Avon - N°1 : Quartier du Bréau
- Fontainebleau-Avon- N°2 : Zone d'activités économiques de Valvins
- Fontainebleau-Avon – N°3 : Porte Nord
- Bois-le-Roi – N°2 : Quartier gare – Avenue Gallieni
- Chartrettes – N°1 : Rue de la Chevalerie
- Chartrettes – N°2 : Rue Georges Clémenceau
- Chartrettes – N°4 : Rue des Ormes
- Vulaines-sur-Seine – N°1 : Secteur de renouvellement de la Varenne
- Barbizon – N°2 : Bois du Mée
- Cély-en-Bière – N°1 : Zones d'activités -Entrée de Ville nord
- Chailly-en-Bière - N°1 : Secteur des Tournelles
- Saint-Germain-sur-Ecole – N°1 : Autour de l'école
- Saint-Martin-sur-Ecole – N°1 : Secteur Macherin – RD64
- La Chapelle-la-Reine – N°2 : La Rue des Champs
- La Chapelle-la-Reine – N°4 : L'avenue de Fontainebleau
- Le Vaudoué – N°1 : OAP de la Chaussée
- Noisy-sur-Ecole – N°1 : Grande Rue – Chemin du Groison
- Recloses – N°1 : Rue du Clos de la Fourrée.

La CCI Seine-et-Marne peut souscrire à ces OAP lorsque ces développements permettent :

- La création d'une polarité commerciale modérée dans un centre-bourg dépourvu de commerce,
- Le renforcement d'une polarité commerciale existante sous forme d'un linéaire actif en RDC d'opérations de logements ou d'équipements en zone urbaine mixte,

- La requalification d'une zone commerciale située en ZAE et en zone urbaine mixte.

En revanche, la CCI Seine-et-Marne 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 suivante :

L'OAP de Chartrettes sur le secteur de la rue des Ormes prévoit la création d'un pôle commercial :
- Conséquent avec une programmation de 600m² de surface de plancher minimum dont au moins 5 locaux distincts,
- Dans un environnement naturel en discontinuité de l'urbanisation,
- Déconnecté de la zone commerciale de Chartrettes existante implantée à proximité qui fait d'ailleurs elle-même l'objet d'une possibilité d'extension puisque le zonage UXc a été étendu vers l'ouest.

Il conviendrait donc de revoir la programmation de cette OAP pour y limiter voire interdire le commerce.

f. Les 3 types de linéaires commerciaux à clarifier et à affiner.

La CCI Seine-et-Marne relève la mise en œuvre de 3 linéaires distincts pour la préservation de la diversité commerciale :

- Un linéaire commercial protégé : ce dernier interdit la transformation des surfaces en RDC en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif.

- Un linéaire de commerce traditionnel protégé : ce dernier interdit la transformation des locaux commerciaux en RDC sur rue en une sous-destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les services publics ou d'intérêt collectif.
  Les occupations souhaitées le long de ce linéaire sont donc plus réduites que le long du linéaire commercial protégé et protège davantage les locaux commerciaux existants.

- Un secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : ce dernier prévoit qu'en cas de changement de destination, les surfaces en RDC sur rue dans une profondeur de 10m minimum, doivent être affectées à l'artisanat et commerce de détail, hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics et bureau uniquement. Ce secteur fixe également la hauteur des RDC des nouvelles constructions à 3,50m minimum.
  Les conditions de changement de destination dans ce secteur sont donc encore plus contraignantes que pour les deux linéaires précédents.

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 :

o Linéaire de commerce traditionnel protégé

La CCI Seine-et-Marne préconise d'étayer les critères qui ont justifié l'application du linéaire de commerce traditionnel protégé sur la rue des Sablons de Fontainebleau (rue piétonne, typologie de commerces existants...). Ces compléments permettraient de mieux comprendre les choix réalisés et de l'appliquer sur d'autres axes commerciaux présentant les mêmes caractéristiques.

o Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale

La CCI Seine-et-Marne considère nécessaire de fixer des conditions permettant une application facile et simple des dispositions règlementaires (par exemple, la notion de profondeur de 10m minimum des surfaces en RDC ne semble pas aisée à mettre en œuvre). A minima, il conviendrait expliquer les objectifs poursuivis par cette disposition règlementaire.

De plus, même si la CCI Seine-et-Marne comprend l'objectif de favoriser l'implantation d'artisanat et de commerces de détail, de bureau, d'hôtel et d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale, elle estime que :

- Les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle demeurent utiles au sein d'un pôle d'importance tel que celui de Fontainebleau. Il conviendrait donc d'ajouter la sous-destination « activités de service avec l'accueil d'une clientèle » parmi les destinations et

sous-destinations autorisées.

- La part des axes commerciaux concernés par ce secteur est trop importante à l'échelle du pôle commercial du centre-ville de Fontainebleau. En effet, les restrictions d'implantation de certaines typologies d'activités ne peuvent s'appliquer que sur une partie limitée du pôle commercial sous peine de porter atteinte à la liberté d'entreprendre. Il conviendrait donc de réduire ce secteur.

- La précision prévue aux linéaires de commerce traditionnel protégé suivante : « *Les activités préexistantes le long de ce linéaire qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la règlementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination.* » pourrait être ajoutée.

o Etendu des linéaires et secteur en-dehors des périmètres des polarités commerciales.

La CCI Seine-et-Marne considère que d'une manière générale et sauf exception, il n'y a aucun intérêt à allonger ces linéaires hors des polarités commerciales existantes. En effet, l'étirement des polarités commerciales risquerait d'engendrer une multiplication le nombre de commerces et une trop grande évolution qui auraient pour conséquence de déstabiliser et concurrencer les pôles existants d'autant qu'il n'y a pas de fortes évolutions attendues en termes de densité humaine sur le territoire.

En prenant en compte les périmètres des polarités commerciales fournis par la CCI Seine-et-Marne, cette dernière recommande donc de limiter l'étendu des :

- Linéaires commerciaux protégés des linéaires des communes d'Ury, Samoreau, Samois-sur-Seine et Chartrettes.

- Secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale des communes d'Avon, Fontainebleau et Perthes-en-Gâtinais.

A titre d'exemple, au sein du pôle du centre-ville de Fontainebleau, il conviendrait de réduire le linéaire de diversité commerciale situé Rue de France à la limite de cette polarité.

o Les polarités commerciales dépourvus de linéaires et de secteur.

La CCI Seine-et-Marne relève 6 polarités commerciales pour lesquelles aucune disposition de préservation de la diversité commerciale n'est prévue. La CCI Seine-et-Marne recommande donc d'étudier la possibilité d'ajouter des linéaires commerciaux protégés ou secteur de protection et de développement de la diversité commerciale sur les pôles suivants :

- Centre-ville de la Chapelle-la-Reine
- Centre-ville du Vaudoué
- Centre-ville de Vulaines-sur-Seine
- Quartier Briand Leclerc de Fontainebleau
- Quartier de la Faisanderie Maginot de Fontainebleau
- Quartier Saint Sévère de Bourron-Marlotte

g. L'OAP « Commerce et redynamisation des centres-bourgs » à retravailler.

o Une incohérence entre l'ORT et la réglementation du PLUI à corriger.

La CCI Seine-et-Marne constate une incohérence entre le dispositif Opération de Revitalisation du Territoire et la règlementation définie au sein de l'OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs ». En effet le dispositif d'ORT doit :

- Simplifier des projets d'implantation commerciale en centre-ville afin de favoriser le retour des commerces en cœur de ville, en dispensant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets qui s'implantent dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention d'ORT. Cette exemption concerne les commerces à prédominance alimentaire de plus de 2 500m² et les autres commerces de plus de 5 000m² de surface de vente.

- Limiter le développement des grands commerces en périphérie des villes avec la possibilité offerte au préfet, de suspendre les demandes déposées en CDAC quand elle porte sur un

projet situé :

- Sur une commune signataire d'une convention ORT mais en-dehors des périmètres d'intervention définis par la convention ;
- Sur une commune non-signataire mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.

Or, la CCI Seine-et-Marne constate que dans les périmètres des ORT délimités sur les communes d'Avon et de Fontainebleau, la règlementation du PLUI limite le commerce de détail à 500 m² de surface de vente ce qui est contraire aux objectifs suivis par l'ORT. La CCI Seine-et-Marne ne retrouve pas non plus les lieux d'implantations privilégiés pour les commerces de plus de 500m² de surface de vente au sein de l'OAP Commerce.

- Des localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales à valoriser.

La CCI Seine-et-Marne souscrit aux principes de la stratégie commerciale de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et aux orientations transversales détaillés au chapitre 2 et 3 de l'OAP Commerce. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne estime que :

- Les cartes représentant les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales devraient être intégrées au chapitre 4 et non placées en annexe,

- L'échelle de ces cartes pourrait être plus fine permettant d'améliorer la 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.

- Un besoin de polarités permettant d'accueillir des commerces de plus de 500m² de surface de vente.

La CCI Seine-et-Marne constate les plafonds de 200m² et de 500m² de surface de vente fixés pour toutes les typologies de polarités au sein du tableau suivant :

	Centre-ville du pôle commercial majeur	Polarités de centre-ville	Polarités de quartier	Polarités de centre bourg	Zones commerciales et centres commerciaux
Echelle de proximité 1 – *Quotidienne / hebdomadaire*	Localisation préférentielle si <500m²	Localisation préférentielle si <200m²	Localisation préférentielle si <200m²	Localisation préférentielle si <200m²	**Localisation préférentielle si <200m²** dans les communes d'Avon, Chartrettes, Vulaines-sur-Seine **Localisation préférentielle si <500m²** dans les communes de Samoreau et La Chapelle-la-Reine
Echelle de proximité 2 – *Occasionnelle*	Localisation préférentielle si <500m²	Localisation préférentielle si <200m²	*Localisation non préférentielle*	*Localisation non préférentielle*	
Echelle de proximité 3 - *Exceptionnelle*	Localisation préférentielle si <500m²	*Localisation non préférentielle*	*Localisation non préférentielle*	*Localisation non préférentielle*	

L'application de ces conditions d'implantation combinée au règlement écrit du PLUI implique une interdiction des activités commerciales et artisanales de plus de 500m² de surface de vente sur tout le territoire du Pays de Fontainebleau.

Bien que listant les sites commerciaux existants de l'OR 112 du SDRIFe adopté par la Conseil Régional le 11 septembre 2024, qui prévoit une requalification et une intensification des sites commerciaux existants, la CCI Seine-et-Marne remarque que la réglementation du PLUI obligera à substituer les commerces de plus de 1 000m² de surface de vente par autant d'unités de 500m² maximum.

La CCI Seine-et-Marne ne peut souscrire à cette interdiction et demande que ces plafonds soient retravaillés et affinés pour prévoir des secteurs où l'implantation des grandes surfaces commerciales (supérieures à 1 000m² de surface de vente soit 1 500m² de surface de plancher) soient autorisées en fixant des conditions.

- Des définitions et des précisions à apporter.

La CCI Seine-et-Marne relève la typologie définie de l'appareil commercial qui se traduit par le tableau ci-dessous :

Typologie de l'appareil commercial

Echelle de proximité	Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
1	Quotidienne / hebdomadaire	Métiers de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie...), presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires
2	Occasionnelle	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique, supérieur à 300m² de surface de vente

La CCI Seine-et-Marne préconise de définir et préciser les notions de « *petites ou moyennes surfaces alimentaires* » : Ces surfaces intègrent-elles les supermarchés ou les hypermarchés ?

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

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte l'ensemble de nos remarques et demandes formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleures salutations.

Jean-Charles HERRENSCHMIDT

Chambres de Métiers et de l'Artisanat

CA du Pays de Fontainebleau
Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté d'Agglomération
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Melun, le 14 octobre 2024

Dossier suivi par : Jade VENUTO
Chargée de développement territorial
Tél : 01.64.79.26.16
Email : jade.venuto@cma-idf.fr

Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur le Projet d'élaboration du PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 12 juillet 2024 relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, nous vous informons que **la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne valide l'économie générale du document**. De ce fait, notre organisme émet **un avis favorable sur le projet de PLUi.**

Après examen par notre service de développement économique et territorial de l'ensemble des éléments qui nous ont été soumis, **nous avons souhaité effectuer quelques observations que vous trouverez en pièces-jointes de ce courrier afin de contribuer à l'élaboration du projet final de ce PLUi.** Vous y retrouverez notamment des préconisations ainsi qu'un Open Data de la CMA IDF avec des données chiffrées et socio-économiques valables jusqu'au 31 décembre 2022.

À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre de l'arrêt de projet d'un PLUi :

- 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 de quartiers mixtes,

Espérant que nos observations contribueront à l'avancement de ce projet, notre Service de Développement Économique et Territorial reste à votre entière disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN
Président

Projet de PLUi
CA Pays de Fontainebleau

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

OCT.

2024

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT ILE-DE-FRANCE :

Observations et avis

Chambre de Métiers et de l'Artisanat Île-de-France

72-74, rue de Reuilly – CS0315 – 75592 Paris cedex 12
Tél. : 01 80 48 26 00
www.cma-idf.fr

Chambre de Métiers et de l'Artisanat ÎLE-DE-FRANCE

L'ARTISANAT À LA CA DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

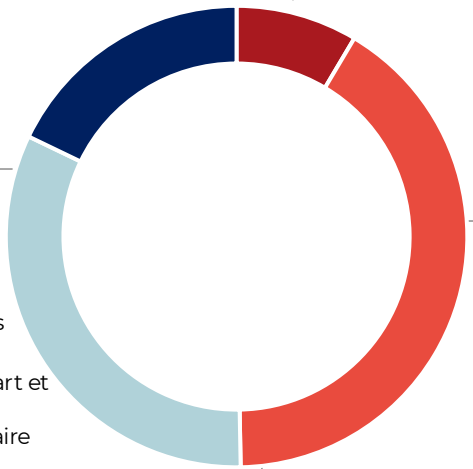
Un rôle économique et social majeur

L'artisanat, un acteur majeur de l'économie

L'Artisanat est un acteur majeur de l'économie :

1 764 entreprises artisanales sont implantées sur le territoire. L'Artisanat emploie **1 875** salariés en plus des chefs d'entreprise et leurs conjoints. Au total plus de **3 737** actifs travaillent dans l'Artisanat.

- **1 764** entreprises artisanales
- **1 862** dirigeants et conjoints
- **1 875** salariés
- **3 737** actifs



Alimentation

151 (9%) entreprises artisanales apportent au quotidien des produits alimentaires de qualité qui contribuent à la diversité commerciale et l'attractivité du territoire.

Services

726 (41%) entreprises proposent des services de proximité indispensables aux particuliers mais également aux entreprises et collectivités.

Fabrication

315 (18%) entreprises dans le domaine de la fabrication, des métiers d'art et de la création sont des ambassadeurs du savoir-faire local.

Bâtiment

572 (32%) entreprises aménagent les immeubles de demain et contribuent à la transition énergétique en rénovant le bâti.

L’Artisanat, composante essentielle des villes franciliennes

L'intégration de l'artisanat dans les villes revêt une importance capitale pour plusieurs raisons. Tout d'abord, l'artisanat joue un rôle essentiel dans la préservation de l'identité culturelle et historique d'une ville, contribuant ainsi à créer une atmosphère authentique et distinctive. En outre, il favorise le dynamisme économique local en créant des emplois et en stimulant l'activité commerciale de proximité. L'artisanat est également un vecteur de lien social, créant des interactions significatives entre les artisans et la communauté locale. En intégrant des ateliers artisanaux, la ville peut offrir des espaces uniques et attractifs qui ajoutent à son attrait global, attirant à la fois les résidents et les visiteurs. Enfin, en encourageant l'artisanat, les municipalités participent activement au développement durable en favorisant la production locale, la réduction des transports et la préservation des savoir-faire traditionnels. Ainsi, l'intégration de l'artisanat constitue un pilier essentiel pour bâtir des villes dynamiques, durables et culturellement riches.

5 enjeux majeurs pour le développement de l’artisanat

Enjeu 1 : La maîtrise des implantations commerciales et la préservation des équilibres commerciaux

Enjeu 2 : Le maintien de la mixité fonctionnelle sur l’ensemble de la ville

Enjeu 3 : Une ville productive qui propose de nouvelles opportunités d’installation aux artisans dans un marché immobilier tendu

Enjeu 4 : Un environnement urbain attractif et partagé, permettant l’épanouissement de l’ensemble des secteurs artisanaux

Enjeu 5 : Faciliter la mise en place d’une chaîne logistique urbaine performante

Enjeu 1 La maîtrise des implantations commerciales

Sauvegarder le commerce de proximité à caractère artisanal

Des règles plus précises et restrictives par la délimitation de linéaires.

L'article L151-16 du Code de l'Urbanisme permet d'instaurer, dans le cadre de la réalisation d'un règlement de PLU, des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat de proximité. Les numéros de rues identifiés par ces linéaires peuvent faire l'objet de règles spécifiques dans l'objectif de sauvegarder l'offre commerciale de proximité. Il est ainsi possible, par exemple, de limiter les implantations à certaines destinations ou sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme, d'interdire les changements de destination protégeant ainsi les implantations à caractère purement commercial, et de rendre obligatoire l'aménagement de locaux commerciaux dans les artères à forte commercialité.".

Les articles du code de l'Urbanisme

Article L151-16 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

« Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau délimite 3 types de linéaires

Linéaire commercial protégé : la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

Linéaire de commerce traditionnel protégé : la transformation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue, en une sous-destination autre que « l'artisanat et le commerce de détail », « la restauration » ou « les services publics ou d'intérêt collectif » est interdite.

Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : en cas de changement de destination, les destinations des surfaces à rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées aux destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics ou bureau.

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

Cependant, la CMA IdF s'interroge sur le fait d'autoriser l'implantation de bureaux en façade d'immeuble pour les linéaires « Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale » . Il serait préférable d'autoriser les bureaux qu'en fonds de cours afin de ne pas couper la continuité du linéaire artisanal.

La CMA conseille également d'assortir cette mesure de protection d'une obligation d'affectation des rez-de-chaussée à la destination « Commerce et activités de services » dans le cas d'une construction neuve afin d'assurer la continuité du linéaire.

Enjeu 2
Maintien de la mixité fonctionnelle

Favoriser la construction de nouveaux locaux et préserver les sites d'activité

Préserver la production en ville, c'est conserver un emploi de proximité qui fait vivre l'économie locale. L'artisanat est polymorphe et se trouve aussi bien en cœur de ville, dans les zones résidentielles que dans les zones d'activité. L'Artisanat productif fait partie de la sous-destination « industrie », englobant aussi bien des activités industrielles d'envergure nécessitant plusieurs milliers de mètres carrés, que des petits locaux artisanaux de moins de 100 mètres carrés. Dans ce cas précis, on retrouve les activités artisanales dans la petite sous-traitance industrielle, les métiers d'arts, l'agroalimentaire, les activités du bâtiment comme les menuiseries, miroiteries, serrureries... De nombreux petits locaux artisanaux sont implantés sur le territoire depuis de nombreuses années, y compris en cohabitation avec d'autres fonctions urbaines comme l'habitat. Ces activités sont, pour la plupart, parfaitement intégrées en milieu urbain sans provoquer de gêne dans le voisinage.

Le règlement peut également limiter, en vertu des articles R151-30 et R151-33, l'implantation des activités nuisibles ou dangereuses pour le voisinage tout en autorisant les activités artisanales de taille réduite parfaitement intégrées en ville.

Les articles du code de l'Urbanisme

5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

« La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »

Articles R151-19, R151-30 et R151-33

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PLU est très restrictif en matière d'implantation des activités artisanales relevant de la sous-destination « industrie ». En effet, l'industrie est soit interdite ou autorisée sous condition dans un nombre limité de communes.

Bien qu'il soit compréhensible de protéger les zones à forte valeur patrimoniale dans les centres-ville historiques (Uaf) ou dans la zone UD (Grandes villas, demeures et châteaux) par souci de préservation du bâti ancien, l'artisanat industriel est présent sur l'ensemble des zones urbaines comme le montre la cartographie de la page suivante.

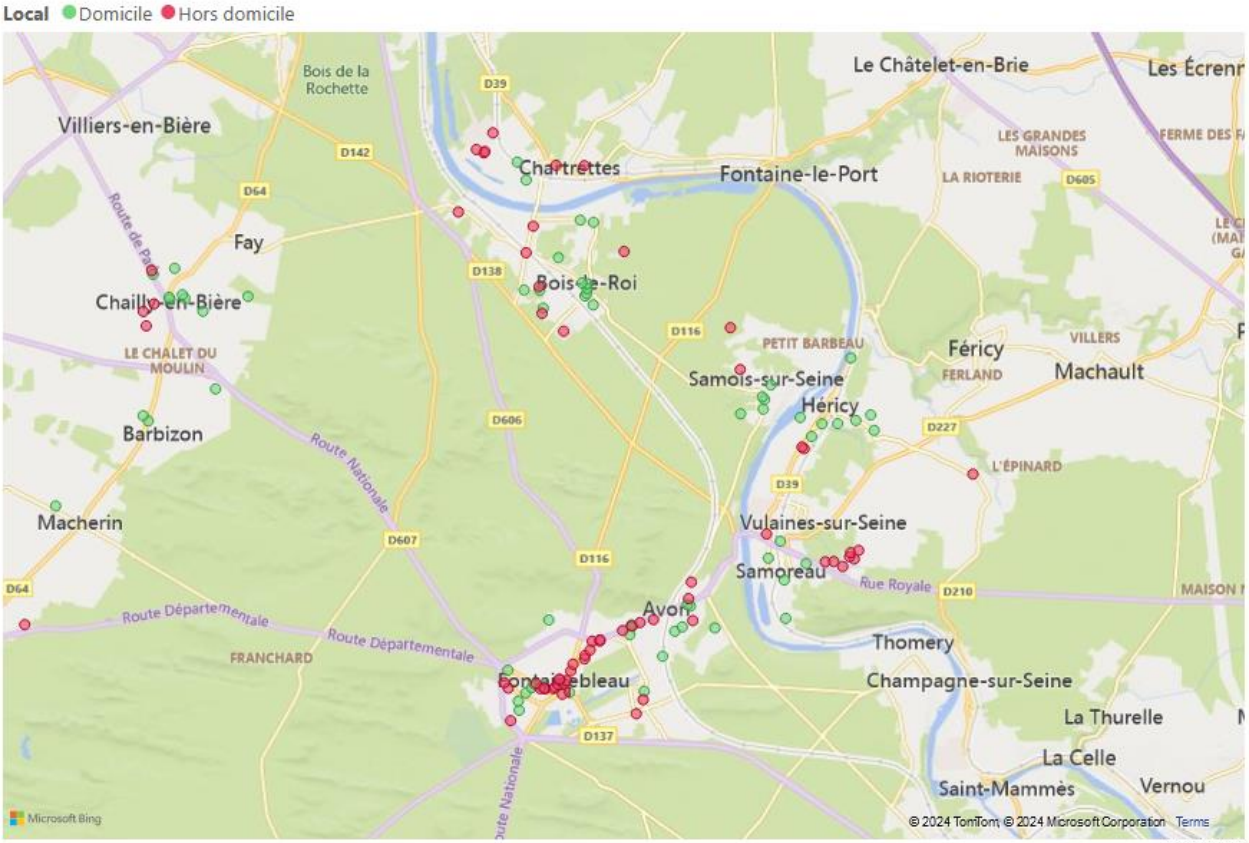
Aujourd'hui, les activités artisanales pouvant être considérées comme relevant de la sous-destination « industrie » sont implantées dans des zones d'habitat individuel, mixte et de manière plus minoritaire dans les zones d'activités. Ces activités, de petite taille (moins de 10 salariés), s'intègrent parfaitement dans le milieu urbain, et leur implantation, souvent ancienne, fait que le voisinage est déjà habitué à leur présence. De nombreux artisans créent également des annexes à leurs habitations pour y accueillir de petites activités de production pouvant être classées dans la sous-destination «industrie».

Par conséquent, la CMA IdF propose d'autoriser l'artisanat industriel dans les zones UB et UA tout en limitant la taille des surfaces à 250 m² 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.

Enjeu 2 (suite)

Maintien de la mixité fonctionnelle

Localisation des activités artisanales à caractère industriel à Fontainebleau et dans les communes voisines.



Source : CMA IDF

Enjeu 3
Préfigurer les futurs sites artisanaux

Anticiper l'implantation des activités artisanales dans les futurs projets urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les grandes lignes du projet tout en gardant la souplesse nécessaire aux projets qui évoluent dans le temps. Ainsi, ces orientations sont inscrites dans les Plans Locaux d'Urbanisme, et tout projet développé sur le site concerné devra être compatible.

Il existe des OAP spécifiques prévues par l'article R 151-8 du Code de l'urbanisme permettant de mettre en place des secteurs d'aménagement. Les secteurs concernés par ce type d'OAP seront soumis à des objectifs plutôt généraux et non pas à un règlement figé dans le PLU.

Les OAP d'aménagement sont un bon outil pour intégrer l'activité artisanale dans les futurs programmes de ZAC et l'aménagement de nouveaux secteurs en général. En effet, les contraintes techniques et financières de l'implantation des activités productives en ville rendent nécessaire l'anticipation

Les articles du code de l'Urbanisme

Article R151-8-1 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone»

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PLUi prévoit une OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs ».

Cette OAP poursuit particulièrement trois objectifs :

- Conforter l'armature commerciale existante autour, principalement, d'une polarité majeure qui est Fontainebleau et de 8 polarités commerciales ainsi que 26 centralités commerciales réparties sur 15 communes.
- Veiller à la qualité urbaine et environnementale : qualité architecturale et paysagère, mixité des fonctions, efficacité environnementale des programmes commerciaux et optimisation de la desserte et du stationnement.
- Concevoir des locaux efficaces, pérennes et flexibles.
- Limiter les implantations commerciales en périphérie.

La CMA IdF est favorable à la définition de l'OAP thématique ainsi qu'aux orientations prévues dans ce cadre.

Cependant, la CMA IdF souligne que l'activité artisanale ne se limite pas à l'activité commerciale exercée en rez-de-chaussée d'immeubles. En effet, le territoire dispose d'un grand nombre d'entreprises dans le secteur du bâtiment et de la fabrication, notamment dans les métiers d'art, qu'il convient de développer pour répondre aux enjeux de l'emploi et des services de proximité à la population. L'artisanat de production joue également un rôle clé dans la mise en valeur d'un territoire touristique. Il est donc essentiel de promouvoir une offre immobilière adaptée, non seulement dans les zones d'activité, qui ne sont pas toujours adéquates pour certaines activités comme les métiers d'art. Le développement de petits ateliers (<250 m²) doit être encouragé par le règlement d'urbanisme ainsi que par les OAP encadrant les projets futurs

Enjeu 4
Environnement urbain attractif

Un environnement urbain moteur du développement de l'artisanat

L'attractivité commerciale se mesure également par un environnement urbain sécurisant pour le piéton et des modes de déplacements doux, ainsi que par un aménagement verdoyant permettant de lutter contre les îlots de chaleur.

Au-delà de la nécessité vitale de s'approvisionner en produits de première nécessité, l'acte d'achat est de plus en plus effectué dans un contexte de détente et de loisir. Le développement des achats en ligne et la livraison à domicile sont venus alléger la corvée des courses quotidiennes, et le commerce physique est plus orienté vers une dimension de loisir et de lien social.

Le PADD constitue la synthèse et le point d'articulation des politiques locales en faveur de l'attractivité du territoire. Bien qu'il ne soit pas directement opposable, le règlement du PLU doit être compatible avec les principes énoncés par le PADD.

Les articles du code de l'Urbanisme

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1°Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PADD accorde une place prépondérante à la préservation du patrimoine bâti et des paysages. Le PLUi prend en compte les enjeux de préservation de cet environnement urbain et naturel exceptionnel, qui constitue l'un des attraits majeurs du territoire. Les objectifs incluent :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable
- S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété foncière
- Repenser les manières de se déplacer
- Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants

L'environnement urbain de la ville a un impact direct sur le développement de la vie économique, car il contribue à l'attractivité résidentielle et touristique. Cette attractivité favorise l'implantation de nouvelles entreprises et l'élargissement de la base de clientèle des entreprises locales, notamment par le biais du tourisme.

Cependant, 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 nous semble nécessaire. Nous estimons 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.

Enjeu 5
Mobilité et logistique

Éviter la saturation de l'espace public par une réglementation adaptée

Aujourd'hui, la principale problématique des artisans, et particulièrement des artisans qui se déplacent à l'intérieur de la région francilienne pour livrer des marchandises ou pour fournir un service aux clients finaux (communément appelés « artisans mobiles »), est de pouvoir se déplacer et de stationner leur véhicule dans de bonnes conditions et à proximité du client. Il s'agit d'une logistique qui n'est pas effectuée par des transporteurs professionnels, mais par les artisans eux-mêmes. Dans ces déplacements, les artisans mobiles subissent un partage inégal de la voirie, notamment en raison des particuliers qui se déplacent régulièrement seuls sans privilégier le covoiturage et stationnent sur la voie publique, et des transporteurs professionnels qui effectuent toutes les manœuvres sur l'espace public.

Une réglementation adaptée en matière de stationnement et d'aires de livraison est nécessaire pour désaturer la voie publique. Cette politique doit favoriser :

- La création d'une offre de stationnement pour les professionnels artisans dans de nouvelles opérations
- Des aires de livraison dans les parcelles privées, afin que les transporteurs professionnels puissent effectuer les manœuvres nécessaires
- La création d'espaces de transfert de marchandises (hubs urbains) vers des modes plus adaptés aux espaces urbains contraints : véhicules plus propres et plus petits en taille.

Les articles du code de l'Urbanisme

Article R151-44 du code de l'urbanisme

«Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.»

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le règlement prévoit une place de stationnement à partir de 200 m² de surface et par tranche de 100 m² dans les zones UAf (centre historique de Fontainebleau) et UAv (centre historique de type villageois) ainsi qu'une place par tranche de 50 m² dans les autres zones.

Le PLUi préconise également de « prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité ».

La CMA IdF est d'accord avec les quotas de stationnement proposés, mais recommande de limiter l'obligation d'aménager une aire de manutention à l'intérieur de la parcelle pour les commerces de plus de 1 000 m² afin de ne pas pénaliser excessivement le petit commerce.

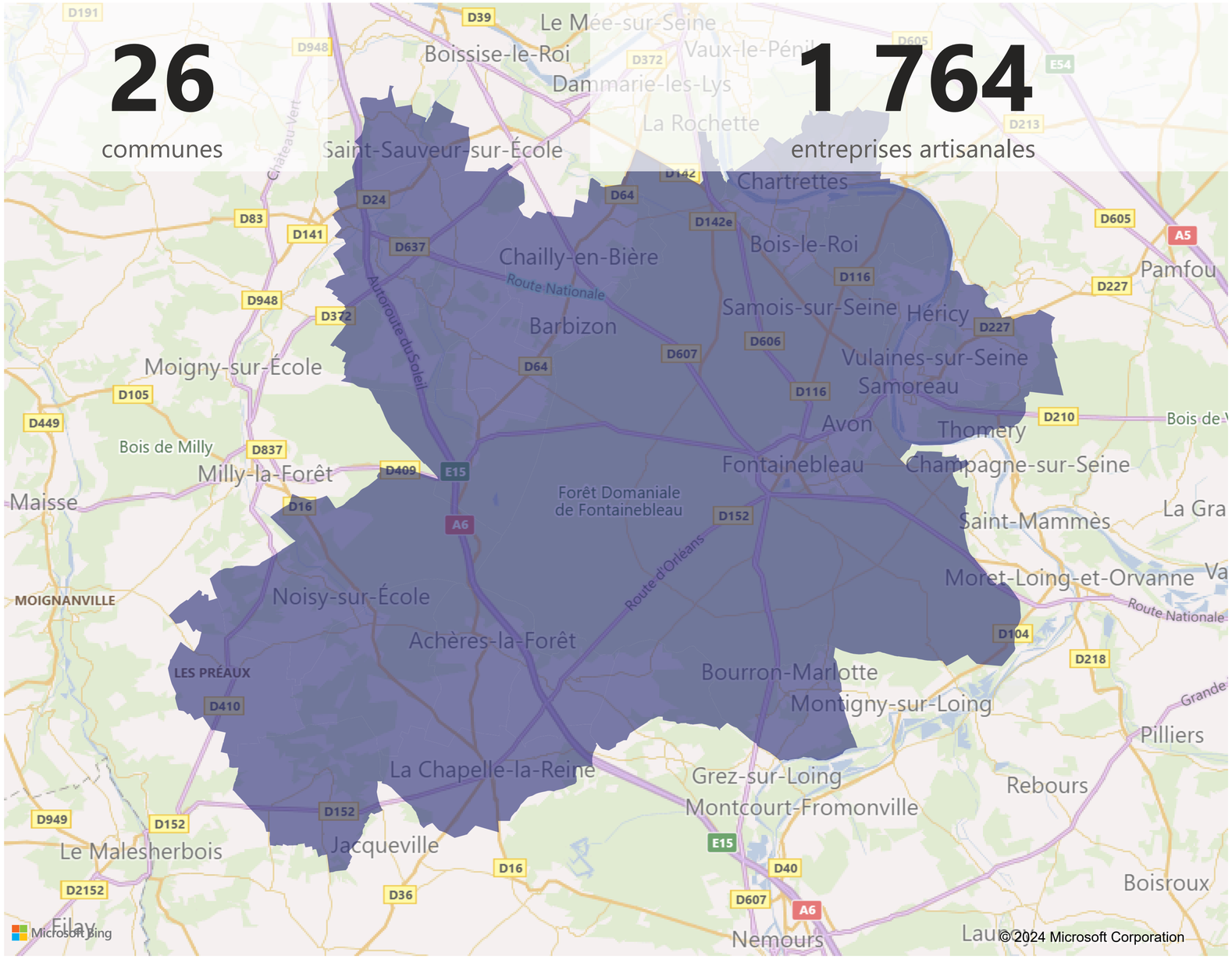
Concernant la sous-destination « industrie », le PLUi préconise une place de stationnement par tranche de 100 m². La CMA IdF est d'accord avec cette préconisation, mais conseille de ne pas appliquer cette obligation dans les zones UAv (centres historiques de type villageois) qu'à partir de 100 m², afin de ne pas pénaliser l'implantation de très petits ateliers en cœur de ville.

Si, comme conseillé précédemment, le projet de règlement venait à être modifié pour autoriser l'implantation de locaux industriels de moins de 250 m², notamment dans les zones UA et UB, il serait également recommandé d'intégrer des exigences en matière de stationnement. Cela inclurait, par exemple, 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 100 m² de surface de plancher en zones UB et UA (1 place par tranche de 100 m²). 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.

Chambre
de Métiers
et de l'Artisanat
ÎLE-DE-FRANCE

Carte du territoire

Commune	Somme de Nb entreprises
Fontainebleau	375
Avon	258
Bois-le-Roi	141
Bourron-Marlotte	92
Chailly-en-Bière	80
Vulaines-sur-Seine	74
La Chapelle-la-Reine	69
Perthes	67
Héricy	63
Samois-sur-Seine	61
Chartrettes	60
Samoreau	60
Barbizon	43
Noisy-sur-École	41
Cély	39
Saint-Sauveur-sur-École	38
Achères-la-Forêt	35
Arbonne-la-Forêt	35
Ury	30
Le Vaudoué	19
Recloses	17
Saint-Germain-sur-École	17
Saint-Martin-en-Bière	17
Fleury-en-Bière	13
Tousson	13
Boissy-aux-Cailles	7



Portrait socio-économique

69 015

habitants en 2020

30 121 €

niveau de vie médian

30 838

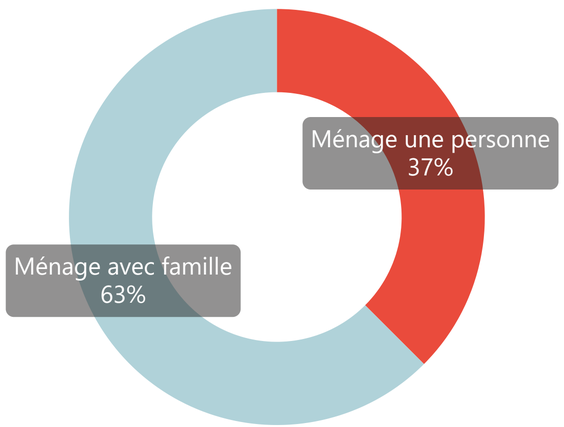
Résidences principales

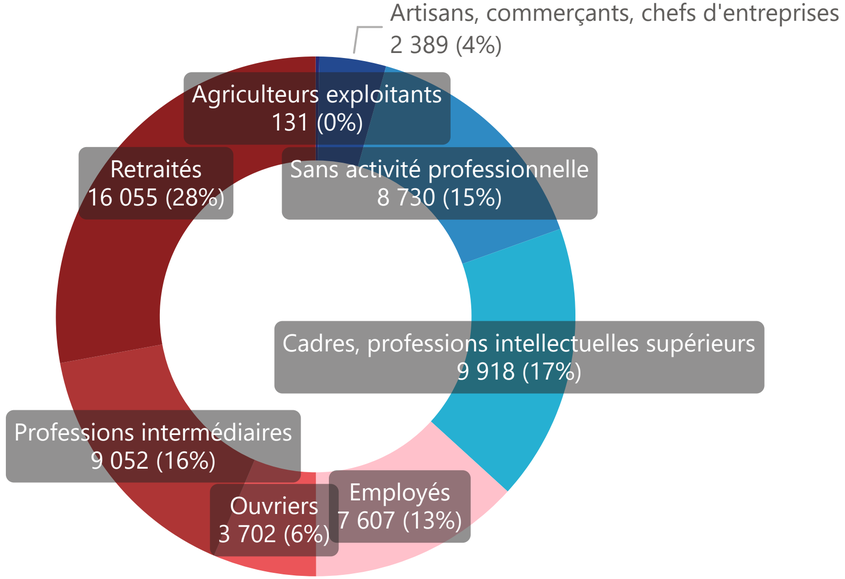
31 120

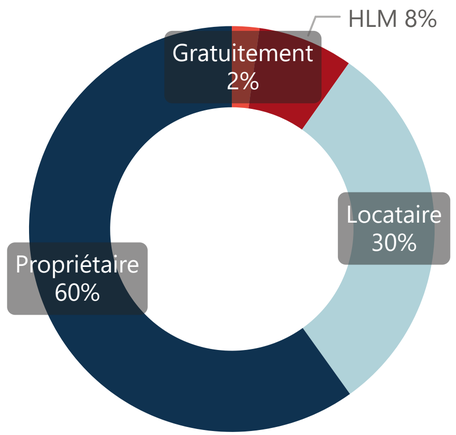
ménages en 2020

6 955

unités légales en 2020







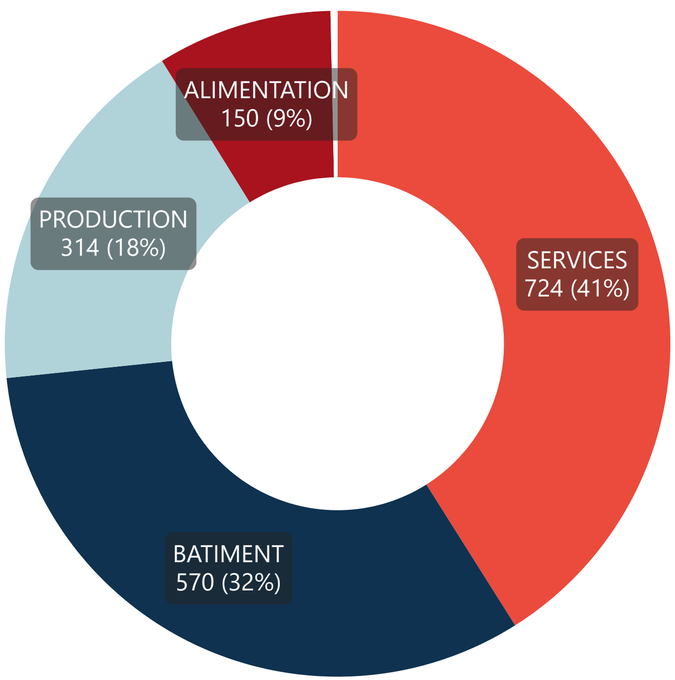
Source : INSEE

Portrait artisanal

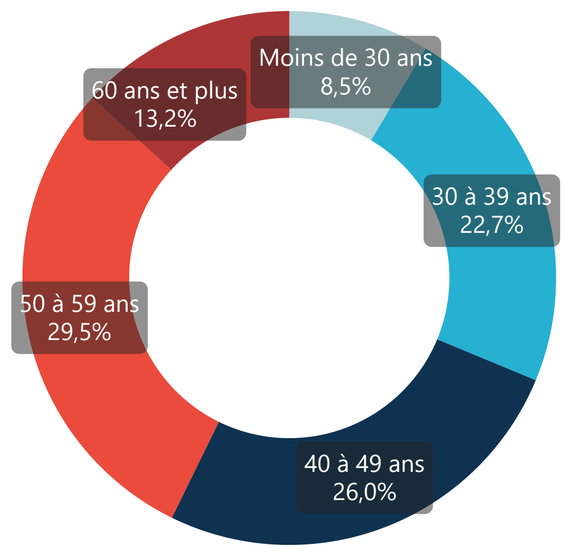
1 764
entreprises artisanales

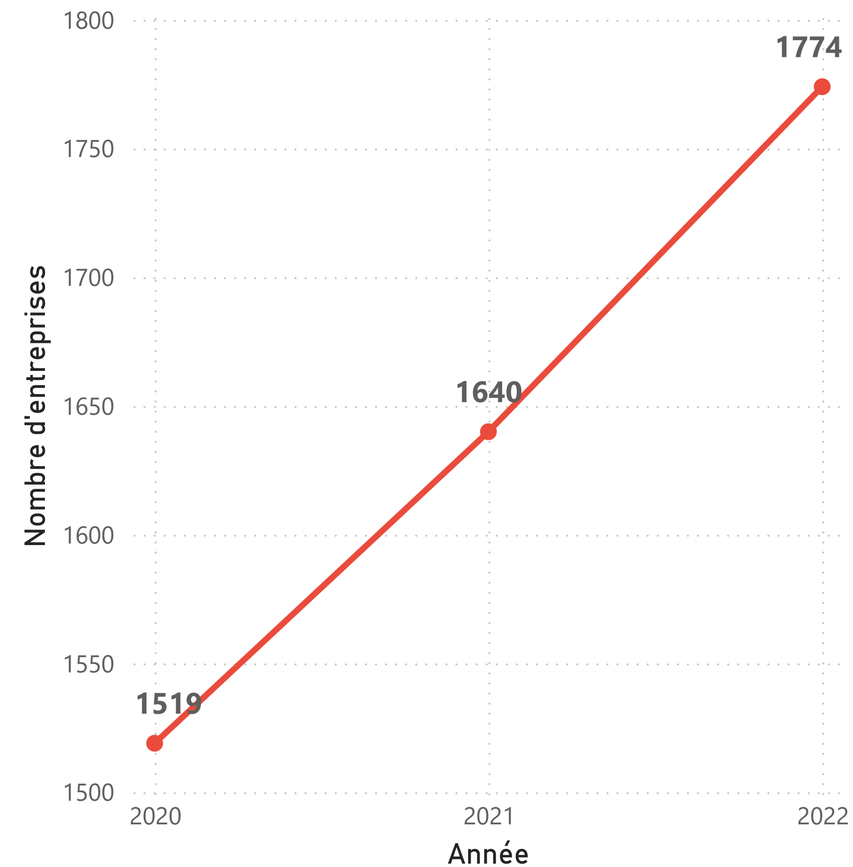
3 737 *dont* **1 875**
actifs de l'artisanat salariés de l'artisanat

16,8 %
évolution du secteur artisanal entre 2020 et 2022



13,2 %
dirigeants de plus de 60 ans





On dénombre 134 erreurs de comptage à l'échelle de l'Île-de-France ce qui explique les différences entre le nombre d'entreprises artisanales exprimé initialement et dans les graphiques ci-dessus

Source : CMA IDF

Poids de l'artisanat

22 511

emplois

15 %

c'est le poids de l'artisanat dans l'emploi local

Explication : Rapport entre le nombre de dirigeants et de salariés de l'artisanat (données URSSAF) et le nombre d'emplois au lieu de travail (INSEE)

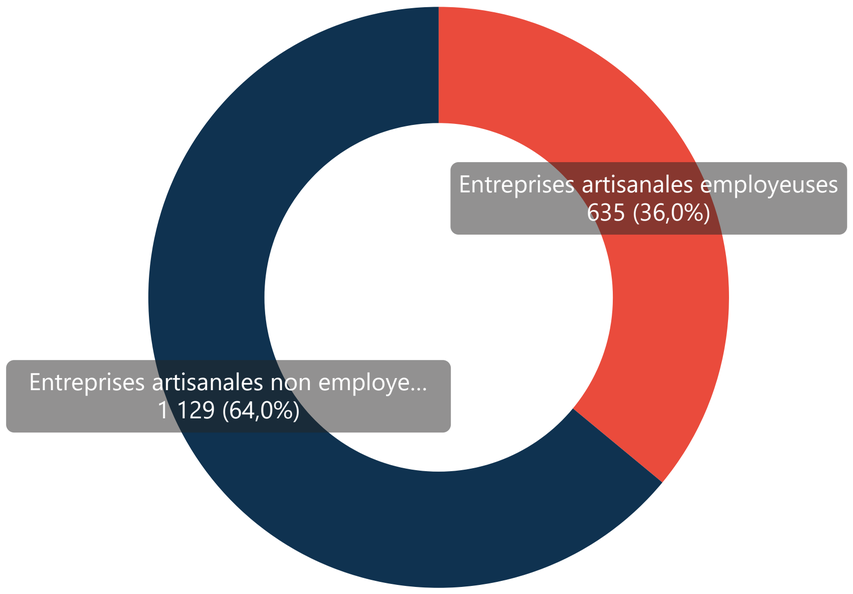
350M

estimation du chiffre d'affaires des entreprises artisanales

Explication : Extrapolation effectuée à travers les données Infogreffe non confidentialisées et retraités pour les entreprises artisanales sous statut de sociétés et d'entreprise individuelle classique et des données URSSAF renseignant le chiffre d'affaires moyen par secteur d'activités pour les microentreprises.

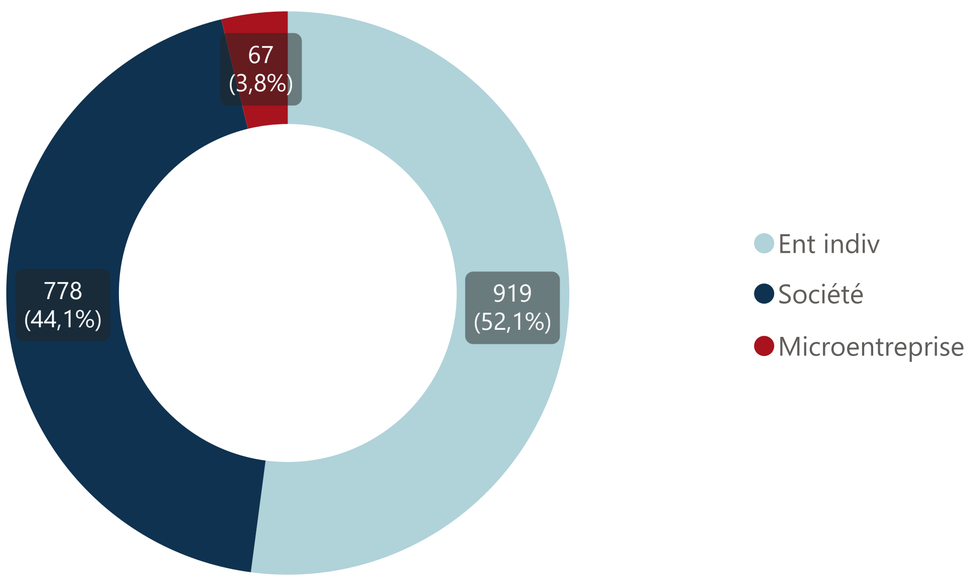
36 %

d'entreprises artisanales employeuses

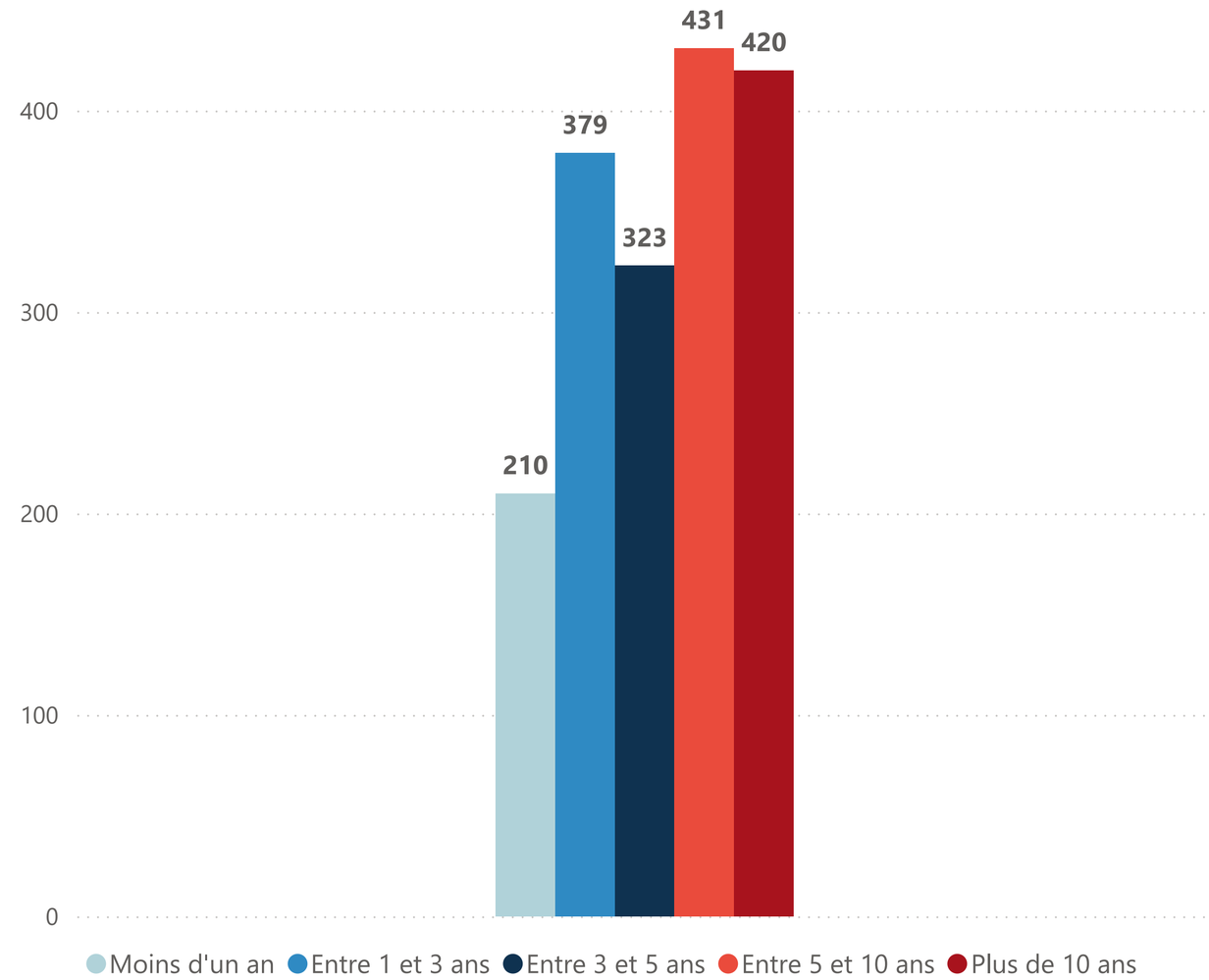


Source : INSEE / URSSAF / CMA IDF

Formes juridiques et Ancienneté des entreprises artisanales



On dénombre 71 erreurs de comptage à l'échelle de l'Île-de-France ce qui explique les différences entre le nombre d'entreprises artisanales exprimé initialement et dans le graphique ci-dessus



On dénombre 6 691 erreurs de comptage à l'échelle de l'Île-de-France ce qui explique les différences entre le nombre d'entreprises artisanales exprimé initialement et dans le graphique ci-dessus

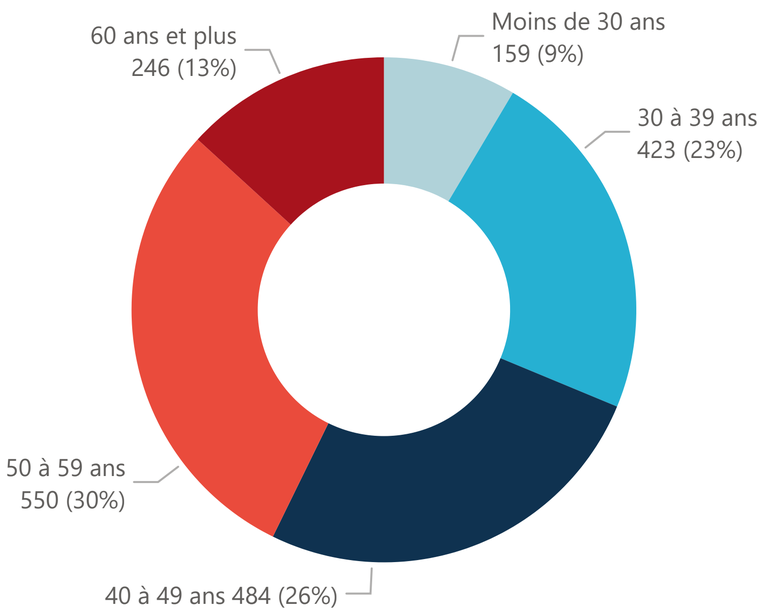
Source : CMA IDF

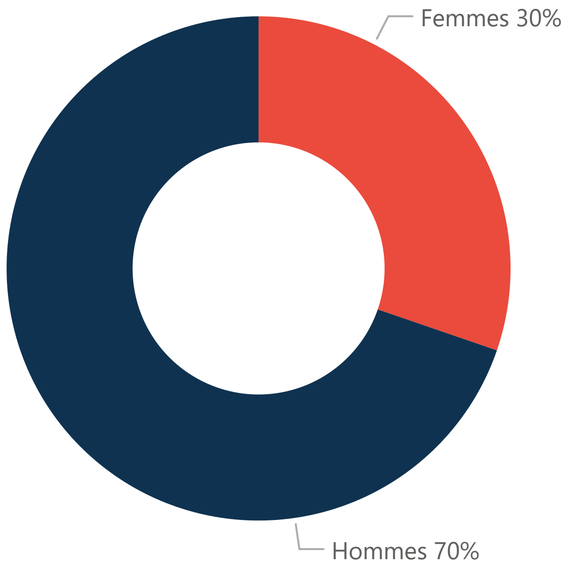
Dirigeants d'entreprises artisanales

1 862
dirigeants d'entreprises artisanales

13 %
des dirigeants ont plus de 60 ans

46 ans
Âge moyen du dirigeant





Top 10 des activités sur le territoire

Nom de l'activité	Nombre de dirigeantes
Nettoyage courant des bâtiments	112
Installation électrique	102
Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment	98
Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux	67
Travaux de peinture intérieure et peinture plâtrerie	61
Fabrication artisanale associée à la vente de plats pour consommation immédiate en magasins sédentaires ou sur éventaires et marchés	60
Taxis	53
Soins de beauté hors salon	50
Studio de photographie	48

Source : CMA IDF

Créations d'entreprise

36 %

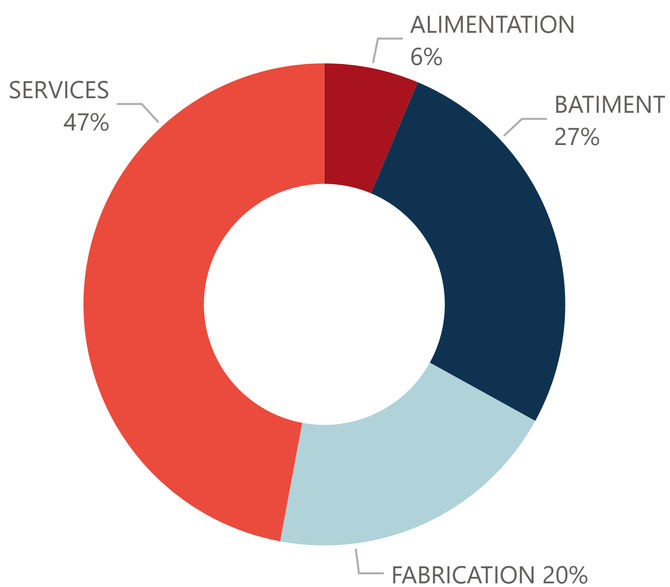
C'est le taux d'évolution toute entreprise confondue entre 2021 et 2022

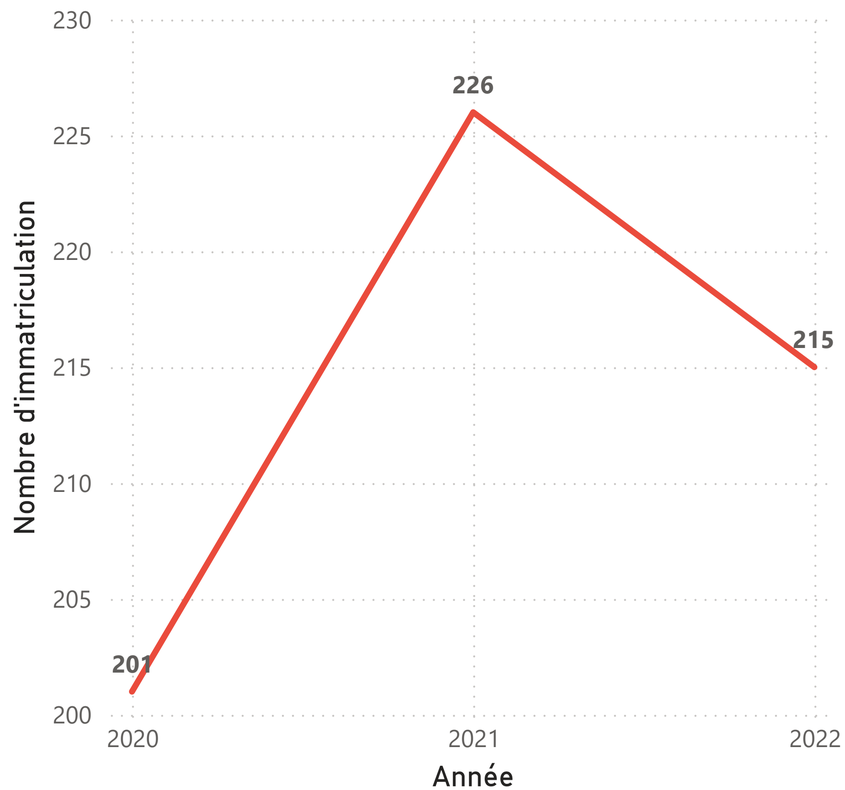
-2 %

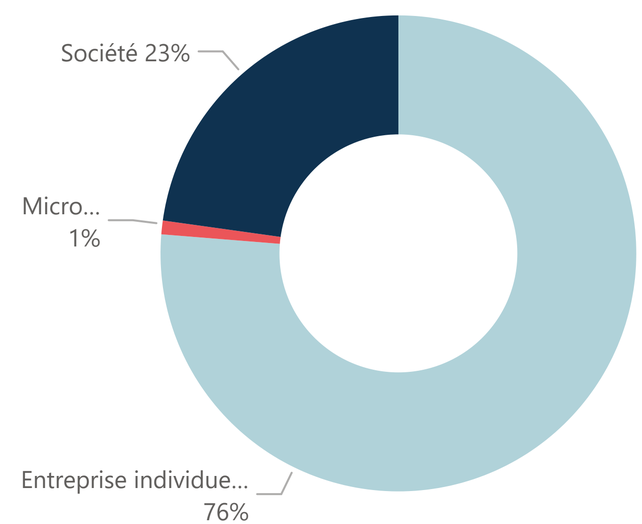
C'est le taux d'évolution de l'artisanat entre 2021 et 2022

215

créations d'entreprises







Source : INSEE / CMA IDF

L'artisanat au féminin

563

femmes dirigeantes d'une entreprise artisanale

30 %

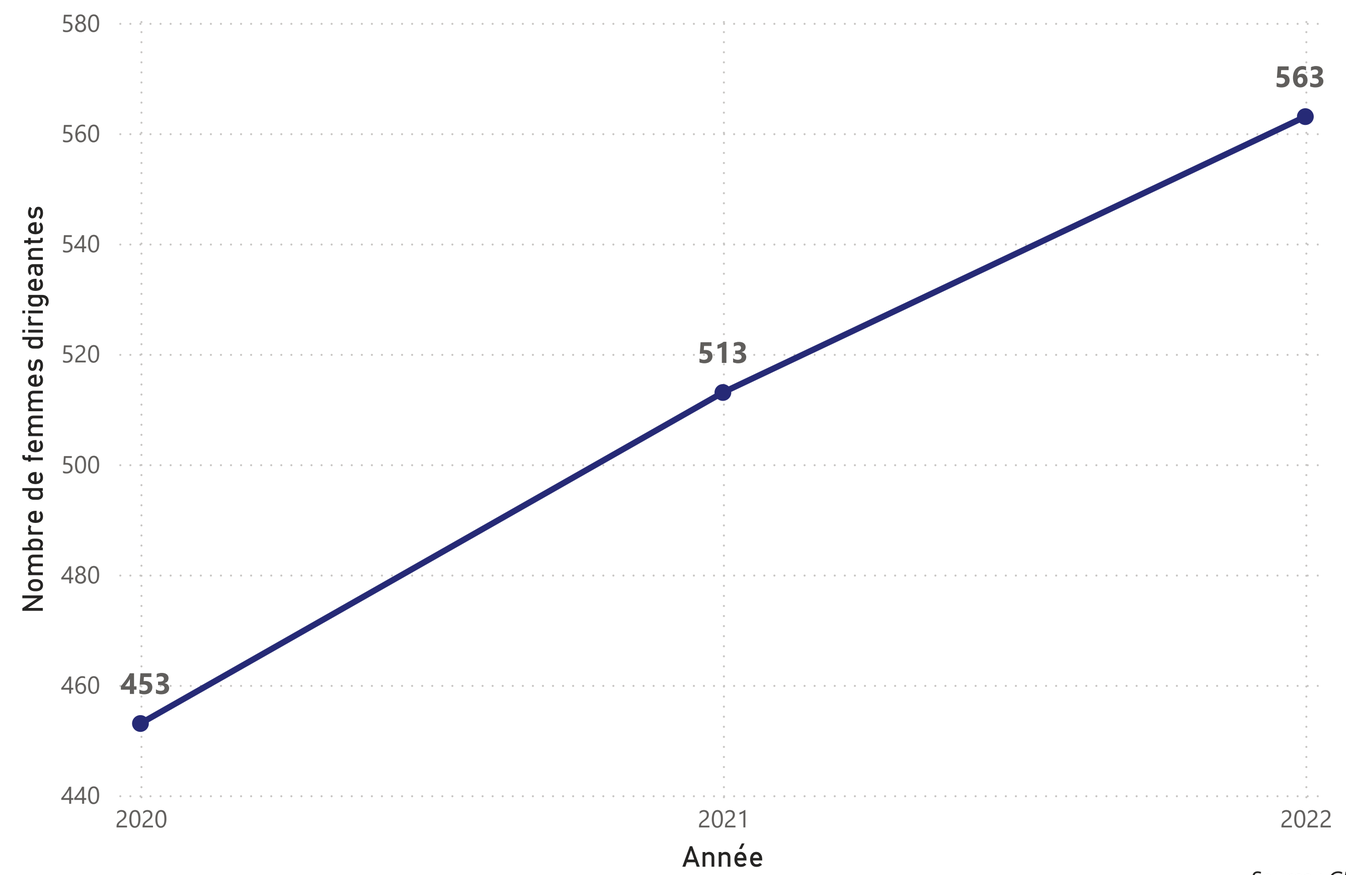
Part des femmes dirigeantes dans l'artisanat

10 %

Evolution des femmes dirigeantes entre 2020 et 2022

Top 10 des activités plébiscitées par les femmes

Nom de l'activité	Nombre de dirigeantes
Soins de beauté hors salon	50
Coiffure en salon	33
Nettoyage courant des bâtiments	32
Services administratifs divers	32
Soins de beauté en salon	26
Studio de photographie	22
Coiffure hors salons	20
Fabrication artisanale associée à la vente de plats pour consommation immédiate en magasins sédentaires ou sur éventaires et marchés	19
Fabrication d'articles de bijouterie fantaisie et articles similaires	18
Fabrication de coussins et petits	15



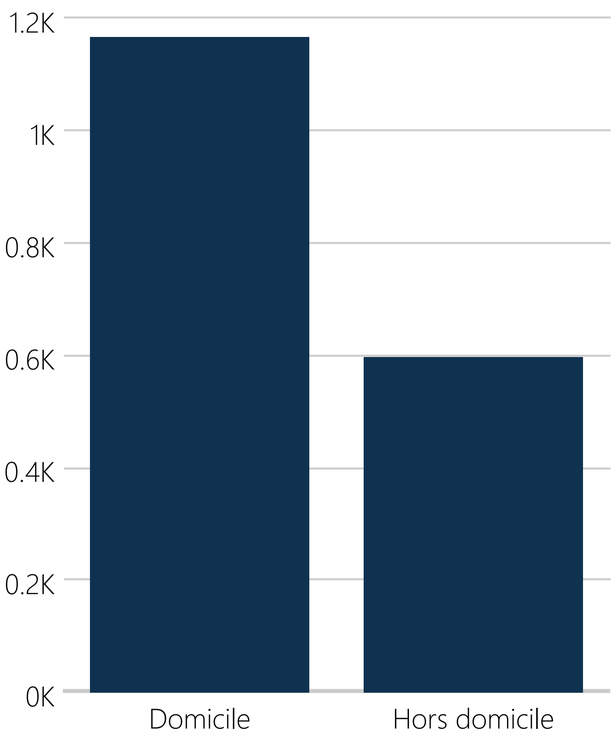
Source : CMA IDF

Localisation des activités artisanales sur votre territoire

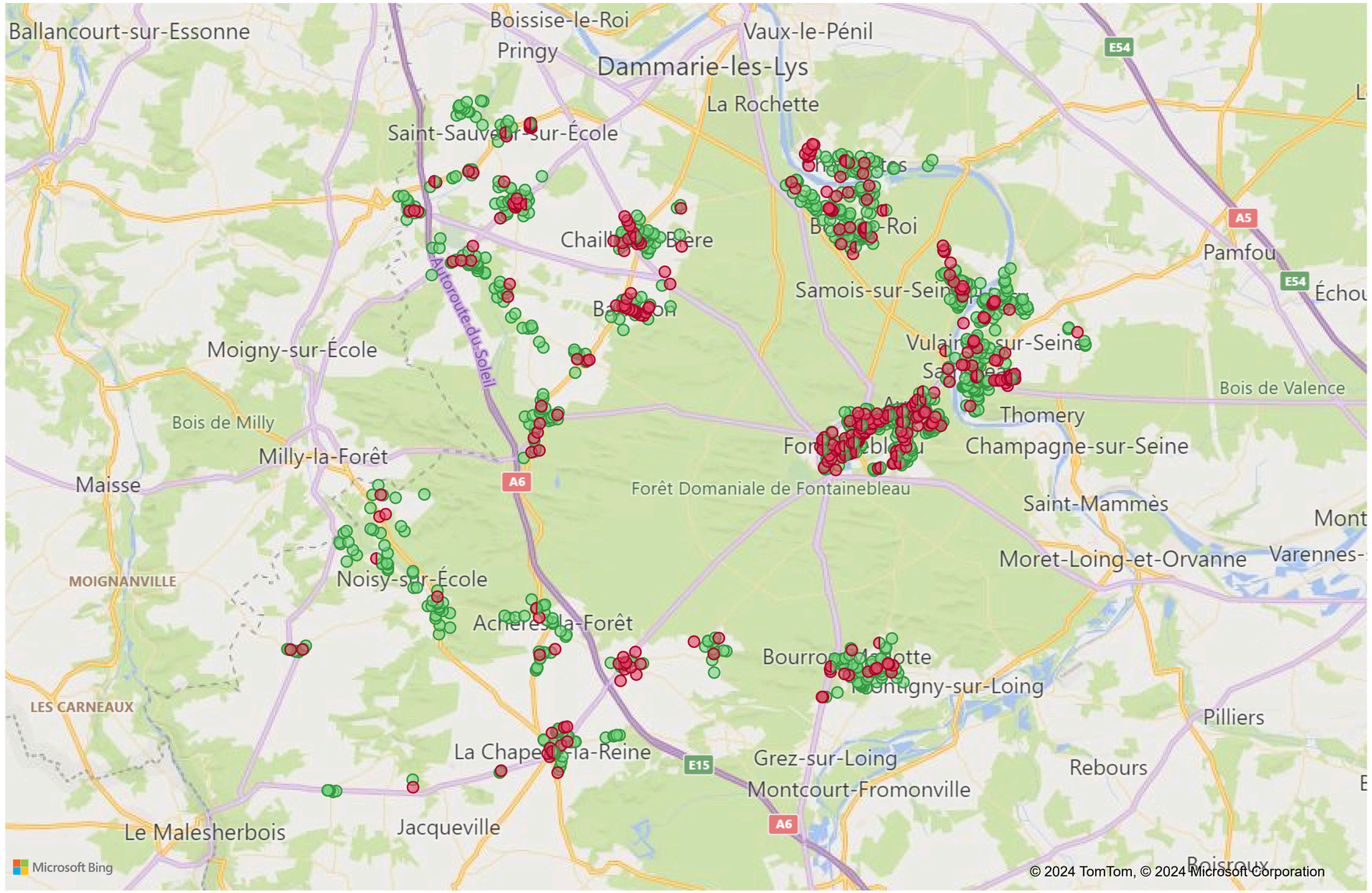
Possibilité de choisir les activités artisanales de votre choix grâce à l'onglet filtre situé à droite ➡

1 764

entreprises



Local ● Domicile ● Hors domicile



Source : CMA IDF

Communauté d'agglomération Pays de Fontainebleau
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Avis du Département de Seine-et-Marne
Annexe technique - Octobre 2024

AVIS DU DÉPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes**, notamment celles relatives aux emplacements réservés, à l'OAP, à la Servitude EL7 et au Règlement écrit.

OBJET DE LA PROCÉDURE

Par délibération en date du 24 mars 2021, le Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 3 axes :

Axe I : **PROTEGER UN SOCLE TERRITORIAL NATUREL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL MAIS VULNERABLE […]**	- Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau - S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété
Axe II : **[…] TOUT EN OFFRANT DE BONNES CONDITIONS POUR UN DEVELOPPEMENT MESURE, DURABLE ET RESILIENT […]**	- Repenser les manières de se déplacer - Un territoire d'exception, à préserver et inspirant pour vivre, se former, travailler et entreprendre aux portes du Grand Paris

<u>Axe III :</u> **[…] ET EN GARANTISSANT LES ELEMENTS ESSENTIELS AU BIEN-ETRE DE LA POPULATION**	- Mettre en œuvre un objectif de croissance mesurée de la population - Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire - Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants

La Communauté d'agglomération a arrêté 4 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sectorielles, et 5 OAP thématiques :

- OAP sectorielles Vallée Seine Loing
- OAP sectorielles Cœur urbain
- OAP sectorielles Gâtinais Sud
- OAP sectorielles Pays de Bière

- OAP thématique Mobilités actives
- OAP thématique Commerce
- OAP thématique Patrimoines et formes urbaines
- OAP thématique bioclimatique et risques
- OAP thématique Trame verte et bleue

REMARQUES DU DÉPARTEMENT

1/ OAP

<u>Remarque générale :</u> *Tout point d'interaction avec le réseau routier départemental doit être étudié en concertation avec l'agence routière départementale (ARD) de Moret/Veneux, gestionnaire de la voirie départementale, et soumis à son accord (Agence routière départementale de Moret/Veneux – 9 rue du Bois Prieur 77250 Veneux-les-Sablons).*

<u>Les OAP suivantes appellent des remarques de la part du Département</u> :

- **<u>BOIS-LE-ROI :</u>**

<u>OAP N°2 « QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI »</u> : <u>Il conviendra d'associer étroitement l'ARD de Moret-Veneux à ce projet, notamment pour l'identification des besoins liés au développement de commerces (stationnement, livraison), aux évolutions éventuelles d'accès aux bâtiments en bordure de la RD 115</u>, afin de garantir le bon fonctionnement de ce secteur et d'éviter tout risque de stationnement ou livraison anarchiques sur la RD 115.

- **<u>CHARTRETTES :</u>**

<u>OAP N°1 « RUE DE LA CHEVALERIE » :</u> <u>Aucun piquage ne sera autorisé depuis la RD 135 et le piquage depuis la rue de la Chevalerie devra se situer à au moins une quarantaine de mètres du carrefour avec la RD 135.</u> De plus, l'accès piéton doit être conforté au niveau de la Rue du Buisson (voie communale).

OAP N°2 « RUE GEORGES CLEMENCEAU » : L'accès principal se fait via la RD 39, tandis qu'un accès secondaire est prévu par la Rue Blanche-Vitte. Le Département n'est pas opposé à cet accès. Cependant, il n'est pas clairement indiqué sur le plan de l'OAP, contrairement à celui depuis la voie communale matérialisé par une flèche. Il est donc demandé de figurer l'emplacement exact de l'accès principal le plus proche possible de la zone « habitat », le carrefour entre la RD 39 et la RD 115 étant situé à moins de 40m de ce point.
La prise en charge des aménagements, y compris ceux concernant la RD 115, est attribuée à l'aménageur.

- **HERICY :**

OAP N°1 « RUELLE AUX ÂNES – SITE D'ACTIVITES » : L'OAP prévoit que la Ruelle aux Ânes soit élargie en fonction du trafic attendu, afin d'assurer une circulation sécurisée entre la RD 227 et l'entrée du projet. Il est également précisé que l'accès depuis la RD 227 nécessitera une étude d'aménagement de l'intersection entre cette Route et la Ruelle aux Ânes (par exemple, sous la forme d'un tourne-à-gauche) pour sécuriser les manœuvres.
Le Département est favorable au principe de desserte de cette OAP. Tous travaux au droit du carrefour entre la Ruelle aux Ânes et la RD 227 seront à la charge de l'aménageur.

- **VULAINES-SUR-SEINE :**

OAP N°1 « SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE » : Dans le cadre de cette OAP, l'accès au site se fera uniquement par la RD 39 (Route d'Héricy) et par le carrefour actuel muni de feux tricolores. Il desservira les logements par plusieurs voies en impasse, à la circulation apaisée. Aucun autre nouvel accès ne sera possible.

Il est mentionné dans l'OAP que « *toutes les interventions sur le domaine public routier départemental, et à son voisinage, doivent être étudiées en concertation avec l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis, […]* ». Il convient de remplacer par l'ARD de Moret-Veneux.

Il est mentionné que les besoins en stationnement doivent être suffisamment dimensionnés pour ne pas générer de report de stationnement spontané et inapproprié sur la RD39. Le besoin est estimé à 26 places de stationnement public mutualisées pour le théâtre et le restaurant existant et la dépose-minute des collégiens**, il conviendrait de confirmer ce nombre par une étude spécifique.**

- **FONTAINEBLEAU – AVON :**

OAP N°1 « QUARTIER DU BREAU » : Il convient de préciser que la RD 606 est classée en tant que Route à Grande Circulation (RGC).

Aucun nouveau piquage sur la RD 606 n'est prévu. La rue de Sintra s'achève au sud, au droit du carrefour avec la route militaire. En aucun cas elle ne peut rejoindre la RD 606 (ambiguïté de la représentation cartographique), les 2 seuls accès sont celui avec la rue des Cascades à l'ouest, et avec la rue des Archives à l'est.
Toutefois, l'OAP prévoit la création d'une voie secondaire interne, parallèle à la RD 606, depuis la rue des Archives en direction de l'est. Si sa fonction reste à préciser, il

est demandé que son piquage soit éloigné de la RD 606 pour coïncider a minima avec l'actuel accès à la parcelle (à 70m de l'axe de la RD 606). En outre, **cette voirie se situe dans la bande inconstructible liée au statut de RGC de la RD 606**, cette dérogation doit donc être justifiée. De même, **il est demandé que la bande d'inconstructibilité figure au plan de l'OAP** sur la partie à l'est de l'axe de la rue de Sintra.

L'OAP mentionne la construction de parkings silo pour la gestion du stationnement public. Cependant, aucune spatialisation de stationnement n'a été intégrée dans le schéma de l'OAP. **Il est donc recommandé de prévoir des places de stationnement à l'intérieur du périmètre pour éviter tout stationnement désordonné le long de la RD 606**.

OAP N°2 « ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE VALVINS » : Le site est accessible depuis deux points d'accès (centre d'affaires Odéon et entrée de la rue Saint-Fiacre). Le Département est favorable à l'aménagement et la sécurisation de ces carrefours avec la RD 210.

Un nouveau piquage, uniquement entrant, est envisagé sur la RD 210 (entre les deux carrefours déjà évoqués) ; dans la mesure où ce carrefour d'entrée se substitue à la suppression de tout accès de lot direct, le Département est favorable au principe de ce 3ème accès. Néanmoins, sa localisation et sa configuration devront être étudiées en étroite concertation avec l'ARD de Moret/Veneux.

Il est aussi prévu de requalifier la RD 210 (Avenue de Valvins), en fonction de la largeur de la voie. Le Département est favorable à cette requalification, cependant il ne portera pas la maitrise d'ouvrage de cet aménagement.

Si l'OAP mentionne la problématique de stationnement, celle-ci n'est pas représentée sur le schéma. Il est nécessaire d'inclure des places de stationnement dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement désordonné sur la RD 210.

Enfin, l'OAP suggère la création de liaisons douces pour piétons et cyclistes tout au long de la RD 210. Le Département est favorable à cette initiative. Ce souhait est confirmé par la localisation d'emplacements réservés pour ce motif. Les services départementaux devront être associés à l'élaboration de ces projets. **Il faut noter que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ce projet, et qu'une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien des aménagements.**

OAP N°3 « OAP PORTE NORD » : Il convient de préciser que la RD 607 est classée en tant que Route à Grande Circulation (RGC).

Il est envisagé d'aménager une bande végétalisée le long de la rive Est de la RD 607 et de renforcer les alignements d'arbres le long de la RD 417 (boulevard André Maginot). Le Département est favorable à ces mesures. Par ailleurs, en rive Est et Nord du Boulevard de Constance (RD 607), les bâtiments actuels se situent à une vingtaine de mètres de la RD. **Il est demandé de faire figurer dans le schéma de l'OAP une bande inconstructible de 20m qui sera de nature à garantir la faisabilité d'une structure paysagère entre la RD 607 et le front bâti.**

Le Département est favorable à la sécurisation du carrefour à l'intersection de la RD 417, de la rue Paul Tavernier et de la rue Jean-Henri Dunant.

Par ailleurs, il est indiqué que les cheminements pour les modes actifs devront être aménagés sur les voies requalifiées, sans spécifier le tracé exact de ces itinéraires. Si ces cheminements sont prévus sur les routes départementales, ils devront être étudiés avec les services du Département. **Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces projets, et une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien de ces aménagements.**

Enfin, pour mémoire, le Département a étudié un projet de requalification du carrefour de la Libération en concertation avec la Commune de Fontainebleau et l'Intercommunalité. Ce projet a fait l'objet d'une demande de modification du périmètre de la forêt de protection. La réalisation de ce projet impose d'investir les emprises « Espace à végétaliser » situées au niveau du carrefour mais ne devraient pas impacter les emprises « Commerce et activité de service » situées au sud.

OAP N°7 « OAP STADE MAHUT » : Ce projet prévoit la construction d'un skate-park en bordure de la RD 607 (Boulevard de Constance), classée en tant que RGC. **Il est important de noter que la réglementation impose un recul obligatoire de 75 m, ce qui grève la moitié du site**. Cette OAP justifie donc une réduction de la bande inconstructible à 25 m, les « constructions » étant le skate-park et la liaison modes actifs. Les aménagements paysagers entre la RD 607 et le futur skate-park seront renforcés afin de limiter toute co-visibilité, notamment par la densification d'une haie végétale. Cela qualifiera également la rive de la RD 607, **le Département souscrit à cette ambition et il devra être associé à l'établissement du projet de plantation**.

- **BOISSY-AUX-CAILLES**

OAP N°1 « SECTEUR RESIDENTIEL – RUE DE LA LIBERATION » : L'OAP est située à l'ouest du territoire communal, à l'entrée du hameau de Mainbervilliers, à proximité de la RD 152 (Rue de la Libération), et non de la RD 151 comme mentionné, cette dernière étant classée Route à grande circulation (RGC). **Cette OAP justifie ainsi une réduction de la bande inconstructible à 25 m, sur laquelle aucune construction ne sera autorisée depuis l'axe de la RD 152**. Le secteur de l'OAP est destiné à accueillir exclusivement 4 à 5 logements individuels de type pavillonnaire.

Le Département souscrit aux mentions « aucun piquage direct n'est prévu sur la RD 152 et qu'aucun aménagement ne devra entraver la circulation sur la RD 152 ».

- **LA CHAPELLE-LA-REINE**

OAP N°1 « LA ZONE AU » : Il est indiqué qu'une voie nouvelle (avec liaison modes actifs) entre l'OAP et la RD 16 pourra être aménagée à plus long terme. Le Département est favorable à la réalisation de cette voie depuis la RD qui assurera un bon maillage et l'OAP précise que la sécurisation du carrefour entre la RD 16, la voie interne et la liaison douce (insertion des cyclistes dans le flux motorisé de la RD 16), sont à la charge de l'aménageur,

Enfin, bien qu'il soit précisé que le stationnement sera prévu en fonction des besoins estimés, son emplacement exact n'est pas indiqué sur le schéma de l'OAP.

OAP N°2 « LA RUE DES CHAMPS : Il est indiqué que pour chaque voie de desserte créée, l'aménagement des carrefours devra être prévu. A ce titre, le Département est favorable au piquage sur la RD 152 et souligne que l'aménagement ainsi que la sécurisation du carrefour seront à la charge de l'aménageur.

L'OAP indique qu'une continuité douce (piste cyclable, trottoir sécurisé, voie partagée, etc.) sera aménagée et débouchera sur la RD 152. Ce point d'interaction devra être étudié avec l'ARD de Moret-Veneux.

OAP N°4 « L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU » : Le périmètre de l'OAP se situe au centre-nord de la commune et est desservi par la RD 152, qui est classée RGC.

L'accès au site se fera depuis la RD 152 par une nouvelle voie de desserte interne menant au futur parking. Le Département est favorable à cet aménagement, car un accès non carrossable desservant l'intérieur de l'OAP existe déjà et débouche sur la RD 152. Il est également précisé que la sécurisation du carrefour sur la RD 152, est à la charge de l'aménageur, et sera à travailler en concertation avec l'ARD de Moret-Veneux.

OAP N°8 « BESSONVILLE » : L'accès au secteur de l'OAP se fera par un accès principal depuis la RD 104 et le stationnement se fera à l'intérieur de l'OAP. Le Département est favorable au principe de cette OAP.

OAP N°10 « PLACE DE LA REPUBLIQUE » : L'accès sera assuré exclusivement par une voirie de desserte aménagée depuis la Place de la République située en bordure de la RD 16. L'accès pour les cheminements doux se fera également depuis la RD 16.
Le Département est favorable au principe de cette OAP, mais attire l'attention sur l'accès à la Place qui se fait via la rue Carnot où cohabitent desserte des habitations, stationnement et circulation des piétons.

OAP N°11 « RUE NEUVE » : aucun piquage n'est prévu sur la RD 152, cependant un accès dédié aux liaisons douces sera aménagé à partir de la RD 152 vers l'intérieur du secteur, en s'appuyant sur les aménagements existants le long de la route départementale. Le Département n'est pas opposé à ce cheminement mais souligne que cet axe est actuellement uniquement équipé de trottoirs et ne comporte aucun aménagement spécifique pour les cyclistes.

- **LE VAUDOUE** :

OAP N°1 « OAP DE LA CHAUSSEE » : Cette OAP prévoit, a priori, 2 piquages directs sur la RD 16, le premier accès se faisant à partir de l'entrée existante sur le Chemin de la Chaussée avec une place de retournement à l'extrémité de la voie envisagée. Les conditions de visibilité étant jugées correctes, l**e Département n'est pas opposé à ce premier accès.**

Concernant le second accès prévu au nord, il est situé à seulement 22 mètres du premier accès (et ne débouche pas sur la RD 16, selon le plan, car aucune flèche n'est indiquée comme pour le premier). **Cet accès doit donc être présenté comme optionnel et soumis à la confirmation de sa faisabilité par l'ARD de Moret-Veneux**.

La question du stationnement est mentionnée dans l'OAP, mais n'est pas représentée sur le schéma. **Il est nécessaire d'inclure des places de stationnement dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement désordonné sur la RD 16.**

- **NOISY-SUR-ECOLE :**

OAP N°1 « GRANDE RUE – CHEMIN DU GROISON » : L'accès au site de projet se fera depuis la RD 63a2 et le Chemin du Groison (voie communale). Il est indiqué que l'urbanisation interviendra à long terme et le schéma de l'OAP est très sommaire. Le Département n'est pas opposé à un piquage depuis la RD 63a2, néanmoins, il faut noter que la localisation et la configuration seront à étudier avec l'ARD de Moret/Veneux.

- ***ARBONNE-LA-FORET***

OAP N°4 « ROUTE DE BARBIZON – RUE DE MACHERIN » : La desserte du secteur se fera par la RD 64, sous forme d'une voie interne à double sens permettant d'accéder aux habitations, comprenant une aire de retournement au bout de cette impasse. Le carrefour qui sera créé sur la RD 64 devra être aménagé afin de sécuriser l'accès à la zone concernée. Le Département est favorable à cet aménagement, mais rappelle qu'il **n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de cet aménagement.**

Le schéma illustre une liaison douce existante le long de la RD 64, mais en réalité, ce tronçon n'est équipé ni de trottoirs ni de pistes cyclables**. Il est demandé de retirer la flèche indiquant une liaison douce car elle est inexistante.**

OAP N°5 « SECTEUR RUE GRANDE - RUE SAINT ELOI » : les accès et réseaux routiers seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, mais l'OAP prévoit déjà une voie centrale interne et une liaison douce, se raccordant à l'ouest à la RD 64 et à l'est à la Rue Neuve.
Le Département est favorable à ce piquage étant donné qu'il existe déjà un chemin non carrossé à cet endroit et que la continuité cyclable sera assurée à l'ouest via le Chemin reliant la RD 64 à la rue de la Gare. **Le Département n'a pas vocation à en être maître d'ouvrage.**

- ***BARBIZON***

***OAP N°2 « BOIS DU MEE »* :** L'OAP est située à l'entrée nord-est de la ville, le long de la RD 607 classée Route à Grande Circulation (RGC). Les principes de desserte sont conformes à l'étude conduite conjointement par le Département et la Commune. En revanche, il convient de corriger ou préciser les deux points suivants :

- l'OAP indique qu'il n'y a pas de continuité modes actifs avec les secteurs limitrophes. Or, l'étude évoquée ci-dessus avait identifié le besoin de liaison avec Chailly-en-Bière. L'aménagement modes actifs à réaliser dans le cadre de l'OAP devra être compatible avec une future prolongation vers le nord. **Il est donc demandé de supprimer la mention « *aucune liaison ne sera réalisée avec les cheminements doux présents étant donné l'absence de connexion possible »,* et de la remplacer par la nécessité d'être compatible avec une future liaison modes actifs en direction de Chailly-en-Bière.**

- la localisation du piquage de la voie de desserte à créer sur la RD 607, qui permet d'accéder au parking de la zone d'activités mixtes, n'a pas été étudiée dans le cadre de l'étude sus-mentionnée. Or, la faisabilité d'une voie de desserte, qui se situe au point de création de la contre-allée depuis la RD 607, n'est pas garantie à ce stade, **il est donc demandé que ce piquage soit prévu plus au nord et d'indiquer que sa localisation est conditionnée à la faisabilité de sa desserte** (en entrée et en sortie) conformément aux guides de construction routière.

La création de ces accès, ainsi que le carrefour à créer sur la RD 607, devront être réalisés en concertation avec la Direction des Routes du Département**. Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces aménagements.**

Ce projet impacte les emprises privées et le Domaine public routier départemental. Le Département pourrait accepter que la contre-allée et le stationnement longitudinal soient localisés sur le Domaine public routier départemental, à condition que l'étude soit conduite en étroite collaboration avec les services du Département en raison des enjeux de configuration routière.

- ***CELY-EN-BIERE***

OAP N°1 « ZONE D'ACTIVITES – ENTREE DE VILLE NORD » : Pour améliorer l'intégration paysagère de l'entrée de ville, une bande paysagère de 8 mètres de large sera aménagée le long de la RD 372, ce qui implique que les stationnements actuels soient bien intégrés à l'intérieur des parcelles. Le Département souscrit à cette intention qui sera bénéfique en termes de paysage mais également de sécurité routière.
En matière de stationnement, il est apprécié que l'OAP prévoit de réaménager les parkings existants et de créer une nouvelle aire de stationnement pour les futurs bâtiments d'activités.

Les aménagements paysagers devront être traités en association avec les services du Département.

- ***CHAILLY-EN-BIERE***

OAP N°1 « SECTEUR DES TOURNELLES » : En matière d'accessibilité viaire, deux accès existent depuis la RD 607, avec indication de sécurisation à réaliser. Le Département est favorable à ce principe et les carrefours devront être étudiés avec l'ARD de Moret/Veneux. **Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage des accès.**

Il conviendra de localiser et configurer précisément le piquage à proximité du carrefour rue Chamaillard x RD607, qui se situe au droit d'un arrêt de bus. Egalement, il faut noter que le cycle du carrefour à feux privilégiera les flux de la RD 607 par rapport à ceux de la rue Chamaillard en raison de son statut.

Le Département est favorable à la création de modes doux sur la RD 607, **mais rappelle qu'il n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces aménagements.**

OAP N°2 « ROUTE DE PARIS - ENTREE NORD-OUEST » : l'OAP se situe en entrée nord-ouest de la commune, en bordure de la RD 607 classée RGC.

L'OAP prévoit la création d'une voirie à sens unique avec deux accès (entrée/sortie) débouchant sur la RD 607. Il est également précisé que les carrefours à ces intersections devront être sécurisés et aménagés. Le Département n'y est pas opposé (à étudier avec l'ARD de Moret/Veneux).

Par ailleurs, il est mentionné qu'une liaison douce existe le long de la RD 607, il s'agit de bandes multifonctionnelles qui peuvent accueillir des cyclistes. Néanmoins, cette nouvelle urbanisation, incite à ce que soient réalisés des trottoirs pour permettre le rabattement des piétons vers le bourg. **Il convient de préciser que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage des accès et des trottoirs.**

De plus, le schéma ne prévoit pas d'aire de stationnement**. Il est donc demandé de les intégrer au plan afin d'éviter tout stationnement le long de la RD 607.**

- ***PERTHES-EN-GATINAIS***

OAP N°2 « LES COEURS D'ILOTS » : Le secteur sud prévoit un maillage reliant le Chemin des Mariniers (voie communale) à la RD 372. L'accès depuis la RD 372 correspond à un piquage existant (situé au niveau du carrefour avec la rue du Dr Regoby). Il est indiqué que la voie interne à l'OAP sera à sens unique, avec une entrée à l'est depuis la RD 372 et une sortie au sud sur le Chemin des Mariniers. Le Département n'est pas opposé à ce maillage viaire proposé pour l'OAP.

De plus, un aménagement du carrefour (entre la RD 372, la nouvelle voie et la Rue du Dr Regoby) est prévu pour clarifier le fonctionnement du carrefour. Le Département est favorable à cet aménagement.

Enfin, l'OAP prévoit un parking à l'intérieur de son périmètre et envisage également une liaison douce se prolongeant jusqu'au carrefour existant (entre la RD 372, la nouvelle voie et la Rue du Dr Regoby). Il est nécessaire de prendre en compte cette liaison dans la réorganisation du carrefour, en concertation avec l'ARD, **et il convient de préciser que le Département n'a pas vocation à en être maître d'ouvrage.**

- ***SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE***

OAP N°2 « AU CROISEMENT DES RUES DE SAINT-SAUVEUR, DE L'EGLISE ET DE LA RD11 » : Le secteur est accessible depuis la RD 11, et les accès aux nouvelles constructions se feront depuis cet axe. Leur emplacement et leur nombre ne sont pas encore définis. Toutefois, il est précisé que si plusieurs accès sont nécessaires, ils devront être regroupés par paires afin de limiter les conflits de circulation. Le Département recommande d'installer des accès non seulement sur la RD 11, mais aussi sur la Rue Saint-Sauveur, voie communale qui dessert également la zone.

L'OAP prévoit que le carrefour formé par les rues de l'École, de l'Église, Saint-Sauveur et de La Ferté-Alais doit être sécurisé pour améliorer la visibilité et réduire les risques d'accidents. Le Département est favorable à cet aménagement, **mais il n'a pas vocation à être maître d'ouvrage.**

Des cheminements piétons et cyclables sont également prévus le long de la RD 11. Le Département souscrit à cette initiative mais souligne que la RD 11 ne dispose actuellement ni de trottoirs ni d'aménagements pour les cyclistes. Ces aménagements, devront être étudiés avec la Direction des routes du Département. **Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ce projet, et une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien des aménagements.**

- ***SAINT-MARTIN-EN-BIERE***

OAP N°1 « SECTEUR MACHERIN - RD64 » : L'OAP prévoit une voie principale à double sens reliant la RD 64 (Rue des Longues Raies) à la Rue de la Liesserie (voie communale), ainsi qu'une autre voie à sens unique pour desservir les parcelles privées. Le Département est favorable à ce piquage, les conditions de visibilité étant jugées satisfaisantes.
L'OAP envisage également la création d'une liaison douce entre la RD 64 et la Rue de la Liesserie, en parallèle de la voie interne projetée ; et le long de la RD 64. **Le Département n'a pas vocation à porter la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.** Le carrefour à aménager sur la RD 64 devra permettre le passage sécurisé des piétons et cyclistes. **Une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien des aménagements.**

L'OAP prévoit de limiter la vitesse le long de la RD 64 pour sécuriser l'entrée de ville. Cette mesure nécessite une concertation préalable avec l'ARD de Moret/Veneux.

- ***SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE***

OAP N°1 « RUE DE MONTGERMONT » : Le projet prévoit 6 accès pour les véhicules motorisés (3 dans le secteur sud et 3 dans le secteur nord), qui se raccordent à la RD 50. Ces accès existent déjà sous forme de portails privés, à l'exception d'un seul, à créer au centre du secteur sud. Le Département n'est pas opposé à ces accès, mais souligne l'importance de prévoir des dimensions suffisantes pour permettre le passage de deux véhicules, et d'éviter des perturbations de circulation sur la RD 50 en raison de la multiplication des accès.

Il est prévu que le carrefour existant entre la RD 50 et le Chemin de la Planche Coutant soit aménagé. **Le Département n'a pas vocation à en être maître d'ouvrage.**

OAP N°5 « EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE » : Il convient d'apporter une correction au texte : le descriptif de l'OAP mentionne la création d'une voie perpendiculaire à la RD 24 pour desservir les futures activités, bien que ce tracé ne soit pas visible sur le plan. Il est également précisé que l'accès à la zone se fera depuis la rue de Perthes (voie communale) par une voie interne avec une aire de retournement à l'extrémité de cette impasse. **Il est demandé de retirer la mention « une voie perpendiculaire à la RD 24 devra être créée pour desservir les activités futures », et de conserver uniquement l'accès tel qu'indiqué dans le schéma de l'OAP.**

Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

- ***OAP « Mobilités actives » :***

Le 1er axe correspond au déploiement du Schéma directeur cyclable de la CA, récemment adopté, sur lequel Le Département a eu l'occasion de s'exprimer dans un autre cadre. Notamment, si le Département est effectivement maître d'ouvrage de 2 projets sur la RD 16 et la RD 50, **Le Département demande la suppression de la mention « piste cyclable », car pour la RD 16, le statut de l'aménagement n'est pas fixé, et concernant la RD 50, il s'agit d'une voie verte.**
Il est indiqué la réalisation de « chaussée à voie centrale banalisée » sur les RD 63e2, 137 et 115, à court terme. **Le Département n'a pas donné son accord pour leur réalisation, qui est conditionnée à des études de faisabilité. Il convient également de rappeler que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces projets.**

A moyen et long termes sont indiquées des actions dont la faisabilité n'est pas assurée et qui ne sont donc pas validées (par exemple suppression d'une voie sur la RD 607 pour réaliser une piste cyclable, programmation d'encorbellement sur le pont de la RD 115 sur la Seine). **Il est demandé dans cette OAP 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 (§2.1.1)**.

Concernant les 2ème et 3ème axes, il convient de rappeler que la Direction des routes du Département doit être associée aux réflexions concernant les routes départementales, y compris en agglomération.

- ***OAP « Commerce et redynamisation des centres-bourgs »*** :

L'OAP prévoit la mutualisation des parkings entre les différents commerces d'une même zone, et impose aux grands établissements de prévoir des aires de livraison à l'intérieur de leur parcelle. Cela permettra de libérer l'espace sur la voirie, de ne pas perturber l'espace public et de garantir des conditions optimales pour les livraisons.

- ***OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage »*** :

Le Département tend à favoriser les continuités écologiques notamment à l'occasion des travaux sur ses ouvrages d'art.

PADD

Dans le PADD, plusieurs actions sont envisagées pour augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé, telles que le développement des itinéraires pédestres et cyclables communaux et intercommunaux, l'incitation à une circulation apaisée et l'intermodalité.

Enfin, le Département est favorable à la proposition d'installer des stations d'autopartage et de covoiturage à Ury et à la Chapelle-la-Reine. Il faut noter que le Schéma départemental de stations multimodales de covoiturage prévoit une

implantation pour ces deux communes, **le Département pourrait donc être maître d'ouvrage de ces projets.**

Règlement écrit

- Affouillements et exhaussements de sol :

L'objectif du Département est de pouvoir réaliser les travaux (y compris exhaussements et affouillements) nécessaires à l'entretien et la pérennisation du réseau routier. Or, les affouillements et exhaussements du sol ne sont pas indiqués au règlement des zones A et N, ce qui conduit à penser qu'ils sont autorisés. Néanmoins, il serait plus clair et sécurisant d'indiquer que : « sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, ou d'aménagement d'espaces publics. »

En revanche, pour la zone NI (Zone naturelle d'espaces touristiques et de loisirs), les affouillements et exhaussements de sol y sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone NI, ce qui n'inclut pas les infrastructures routières. A ce titre, il est demandé d'ajouter le paragraphe suivant p.75 : « sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, ou d'aménagement d'espaces publics. »

- Routes à grande circulation (RGC) :

Il faut souligner que le règlement indique, au niveau des règles générales applicables à toutes les zones, qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de l'autoroute A6 et de 75m des routes départementales RD 409, RD 210, RD 142, RD 138, RD 607, RD 606, RD152 et RD 637, en raison de leur statut de RGC. **Il faut ajouter à cette liste la RD 36 (qui traverse la commune de La Chapelle-en-Reine vers le sud), également classée RGC, avec une bande d'inconstructibilité de 75 mètres.** *(Voir annexe 2 : Liste des Routes classées à grande circulation)*

2/ Routes Departementales

Servitudes

- **Tableau EL7:**

La CA Pays de Fontainebleau est concernée par plusieurs plans d'alignement *(voir annexe1 : Liste des plans d'alignement (servitude EL7) par commune)*
Cependant, certaines communes ne figurent pas dans le tableau récapitulatif des communes concernées par la servitude d'alignement des voies publiques (EL7). De plus, pour les communes mentionnées, les plans d'alignement ne sont pas toujours tous répertoriés, tandis que, dans certains cas, des plans inexistants sont indiqués. Les dates associées sont parfois incorrectes.

Il est demandé d'apporter les correctifs nécessaires (reprendre le tableau en conformité avec la liste complète par commune figurant en annexe 1, en précisant les dates exactes et en supprimant les plans d'alignement inexistants). **Il est également nécessaire d'ajouter les communes omises, accompagnées de leurs plans d'alignement correspondants.**

Il est important de préciser que le tableau n'a pas été mis à jour en considérant les déclassements des routes nationales en routes départementales. En effet, l'ancienne RN 7 a été déclassée en RD 607 (commune de Bourron-Marlotte), ainsi que l'ancienne RN 152 devenue RD 152 (commune d'Ury).

Enfin, il convient d'ajouter le Département en tant que gestionnaire et les coordonnées suivantes : Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex, lieu de consultation du plan : Agence Routière Départementale ARD de Moret/Veneux - 9 rue du Bois Prieur, 77250 Veneux-les-Sablons.

- **Plan des Servitudes relatives à l'Utilisation de Ressources et équipements :**

Sur le plan graphique, aucun tracé des plans d'alignement n'a été réalisé. En effet, il est précisé sur le plan de chaque commune que cette donnée n'est pas disponible. Le Département avait fourni les plans dans la contribution au porter-à-connaissance **(voir plans à intégrer en annexe).**

Emplacements réservés

Le PLUi comprend 147 emplacements réservés, dont 8 sont au bénéfice du Département.

- ***Fleury-en-Bière :***
  - ***« ER 62 Cheminement doux le long de la RD50 »*** : **le Département est maître d'ouvrage du projet « RD 50 - Aménagement de l'intersection avec la RD 637**, recalibrage de la RD 50 et création d'une voie verte », et étudie actuellement ce projet de voie verte dans la continuité de la réalisation du passage inférieur de franchissement de la RD 637. **Le Département est donc favorable à cet ER. La superficie précise sera définie lors de l'enquête parcellaire.**
  - ***« ER 63 Cheminement doux le long de la RD50 »*** : **le Département a déjà commencé les travaux pour l'aménagement « RD 50 - Aménagement de l'intersection avec la RD 637**, recalibrage de la RD 50 et création d'une voie verte », et le passage inférieur est réalisé : **cet ER peut être supprimé.**

- ***Perthes :***
  - *« ER 111 Cheminement doux le long de la RD50 »* : le Département est maître d'ouvrage et étudie actuellement ce projet de voie verte dans la continuation de la réalisation du passage inférieur de franchissement de la RD 637.

En complément, pour la réalisation du projet « RD 50 - Aménagement de l'intersection avec la RD 637, recalibrage de la RD 50 et création d'une voie verte », **il est demandé d'inscrire 2 ER sur les communes de Perthes-en-Gâtinais et Fleury-en-bière, en bordure ouest de la RD 50 et d'une largeur de 3m afin de permettre le recalibrage de la chaussée et la création d'une noue.**

- *« ER 109 Cheminement doux le long de la RD372 »* : Le Département n'a prévu cet aménagement sur cette route départementale, ce projet n'est pas inscrit au PlanVélo77 révisé en 2023, **il est donc demandé de supprimer cet ER**. Dans l'hypothèse où la Commune ou la Communauté d'agglomération se porterait maître d'ouvrage, l'ER pourrait être inscrit à son bénéfice et dans ce cas la direction des routes du Département devrait être associée à la conception du projet et à sa réalisation. Il serait également demandé à ce que les emprises soient versées dans le domaine public routier départemental.

Les ER suivants ne sont pas au bénéfice du Département mais ont un impact sur le réseau routier départemental. Le Département n'est pas opposé aux projets, mais il devra être associé, en phase études et travaux, et invitera la Commune ou la CAPF à verser les emprises dans le domaine routier départemental à l'avènement des projets. Concernant les projets de liaisons douces sur RD, une convention devra être signée pour fixer les conditions de réalisation des travaux et d'entretien de la liaison douce :

- **Avon :**
  - **« ER 7 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »**
  - **« ER 8 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »**
  - **« ER 9 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »**
  - **« ER 11 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »**
  - **« ER 10 Elargissement de la voie d'accès Odéon (rue Saint-Fiacre) » (au bénéfice de la CAPF)**
  - **« ER 12 Aménagement d'un espace public boisé entre la rue Durand et la rue Bezout ».** une attention particulière doit être portée à l'aménagement des traversées piétonnes et cyclistes qui permettront un accès sécurisé pour les piétons et les cyclistes à cet espace.
  - **« ER 13 Aménagement carrefour, haut de la rue de Changis »**
  - **« ER 14 Aménagement de la contre-allée »** (important de travailler la réinsertion vers la RD 210)

- **Barbizon :**
  - **« ER 19 Création d'une liaison douce »**
  - **« ER 23 Création d'une liaison douce »**

- **Bois-le-Roi :**
    - **« ER 25 voies publiques : Création d'une voie douce »** (le principe de réinsertion des cyclistes au carrefour de la RD 138 et la Rue de la République, est que la liaison reste au nord de la rue de la République jusqu'à rejoindre la contre-allée existant le long de la RD 138, les piétons et cyclistes pouvant l'emprunter vers le sud en utilisant la traversée modes actifs de la rue de la République déjà aménagée au niveau du carrefour).
    - **« ER 32 Stationnement, commerce/activités + logement social »** *(les* conditions d'accès à ces emprises seront à étudier. A ce stade, il est suggéré d'envisager un accès à sens unique, avec une entrée depuis la RD 137 et une sortie par la voie communale ; il est également signalé qu'il conviendra de déplacer la traversée piétonne existante sur la RD 137)
    - **« ER 38 voies publiques : Création d'une voie douce »**

Concernant les ER suivants, le Département n'ayant pas prévu les aménagements mentionnés**, il est demandé de les supprimer**. En revanche, si la Commune souhaite réaliser un projet, les ER peuvent être maintenus à son bénéfice et les projets devront être établis en concertation avec la direction des routes du Département :

- **Bois-le-Roi : « ER 34 ouvrages publics : Aménagement carrefour »**
- **Bois-le-Roi : « ER 35 ouvrages publics : Aménagement carrefour »**
- **Bois-le-Roi : « ER 36 ouvrages publics : Aménagement carrefour »**
- **Bois-le-Roi : « ER 37 ouvrages publics : Aménagement carrefour »**

- **Cély-en-Bière :**
    - **« ER 47 Redynamisation et aménagement paysager du centre village » :** (aucun nouveau piquage ne sera autorisé sur la RD 11).
    - **« ER 148 Ouvrage régulation crues du Ru des Vaux : Cuvette des Vaux »** (important de travailler les conditions d'accès)
    - **« ER 150 Ouvrage existant de gestion des eaux pluviales »**

- **Chailly-en-Bière : « ER 50 Création d'un arrêt de car à Fay »**

- **Chartrettes : « ER 55 » :** L'objet et le bénéficiaire ne sont pas clairement définis à ce stade. L**e Département n'a pas de projet prévu à cet emplacement.** Quel que soit l'objet de cet ER, il devra obligatoirement être concerté avec l'ARD de Moret/Veneux).

- **Fontainebleau :**
    - **« ER 64 Boufflers, création d'un accès viaire par la rue Royale »**

- **La Chapelle-la-Reine :**

- **« ER 78 Locaux d'activités »** : La problématique du stationnement des véhicules liés aux locaux d'activités devra être étudiée lors de la conception du projet.
- **« ER 79 Elargissement de la voirie »**

- **Le Vaudoué :**
  - **« ER 83 RD 16 Entrée Sud du Village Puisard »**
  - **« ER 86 Extension du terrain de sport Nid-Corbin » :** Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 16, cet équipement devra être accessible uniquement depuis le Chemin de l'Europe. Il est également précisé que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de l'aménagement du carrefour entre la RD 16 et le Chemin de l'Europe, pour répondre aux besoins de cet équipement communal.
  - **« ER 87 Aménagement d'un cheminement doux depuis le stade »** : La Commune sera invitée à intégrer les emprises de ce cheminement doux dans le domaine public routier départemental une fois le projet terminé.
  - **« ER 89 Aménagement d'un cheminement doux en entrée de village » :** dans la continuité du cheminement doux n° 87, reliant ainsi la RD 16 à la forêt.
  - **« ER 90 Création liaisons douces et locaux pour salle polyvalente »** : Le Département recommande que l'accès aux locaux de la salle polyvalente se fasse depuis la rue du Palais principalement, et si un piquage depuis la RD 16 apparait indispensable, qu'il soit en sens unique entrant.
  - **« ER 91 Accès au secteur Ouest Malaquis »**
  - **« ER 93 Création d'une aire de covoiturage ».** Le Département pourra soutenir cette initiative dans le cadre du Schéma départemental (réalisation de la signalisation directionnelle, pose de stationnement vélo). L'accès à la station pourra se faire via la ruelle des Buissons, mais le Département attire l'attention sur la présence d'un arrêt de bus à cet emplacement et la nécessité de travailler les adaptations de la chaussée avec l'ARD de Moret/Veneux (déplacement de l'arrêt de bus,...) comme la reconfiguration éventuelle du carrefour entre la RD 16 et la ruelle des Buissons.
  - **« ER 94 Aménagement place des Acacias »**
  - **« ER 97 Extension du centre technique acquisition d'un logement communal ».** L'accès ne devra pas être modifié.
  - **« ER 98 Création d'un équipement médical et espace public »** : Il y a un point d'attention sur la présence d'un arrêt de bus à cet emplacement. Il conviendra d'étudier les interventions sur la RD avec l'ARD de Moret/Veneux (déplacement de l'arrêt de bus, étude d'une traversée piétonne, …).
  - **« ER 99 Création d'un abri-bus »**
  - **« ER 100 Accès à la mare à Malard »**
  - **« ER 101 Accès au sentier de la Fontenelle »**

- **<u>Noisy-sur-École :</u>**
    - **« ER 103 Parking »** : Le point d'accès et le piquage à ce parking seront à étudier.
    -
- **<u>Perthes :</u>**
    - **« ER 112 Création d'une voirie de desserte » :** Voir les recommandations de l'OAP 2.
    - **« ER 113 Création d'une liaison douce »** : Une concertation avec les services du Département sera nécessaire.

- **<u>Recloses :</u>**
    - **« ER 116 Résidence senior » :** Il est demandé à ce que l'accès des véhicules à cet équipement (habitants, personnels, visiteurs, livraisons) soit prévu depuis la voie communale.
    - **« ER 117 Elargissement de la voirie »**

- **<u>Saint-Germain-sur-École</u> : « ER 125 Aménagement d'un carrefour »**

- **<u>Saint-Martin-en-Bière :</u> « ER 126 Aménagement paysager** ». Le Département est favorable à condition que l'accès à ce futur espace paysager soit prévu depuis la Rue des Francs Bourgeois.

- **<u>Saint-Sauveur-sur-École :</u> « ER 129 Création d'une aire de stationnement ».** Il est demandé à ce que l'accès des véhicules soit prévu depuis la voie communale.

- **<u>Tousson</u>** ***: « ER 141 Mare de rétention »*** : L'accès à la mare, en phase travaux comme exploitation, devra se faire par le Chemin.

- **<u>Ury :</u>**
    - **« ER142 Aménagement de la place de la République ».** Le Département devra être associé à l'aménagement urbain de cette zone (réaménagement du parking existant, quels accès pour les véhicules motorisés…).
    - **« ER 151 pour déviation poids lourds »** : Le Département a informé la Commune qu'il ne serait pas Maître d'ouvrage, mais ne s'oppose pas à ce que la Commune porte ce projet. En revanche, il conviendra que les carrefours avec la RD 152 et la RD 63 soient étudiés en concertation avec les services de la DR (tracé, localisation des carrefours, configuration, dimensionnement).

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal)

Le Stecal n°1 à Arbonne-la-Forêt, pour « restauration » d'une superficie de 0,1ha, se situe en bordure de la RD 409. Or, la RD 409 à ce niveau est en courbe, et en pente après le franchissement de l'A6, **il est donc impératif de mutualiser l'accès à ce Stecal avec l'accès existant situé plus à l'ouest. Tout autre piquage sur la RD 409 sera interdit.**

3/BATIMENTS DEPARTEMENTAUX

Le Département gère plusieurs bâtiments sur le territoire :

- **Avon :**
  - Le Collège La Vallée, 87 rue du Vieux Rû, est situé en zone UE,
  - Le C.I.O. est situé 6, rue Charles Lefebvre, en zone UBb.

- **Bois-le-Roi**
  - Le Collège Denecourt, 670 allée de Barbeau, est situé en zone UE,

- **Barbizon**
  - L'Atelier Theodore Rousseau, rue Grande, est situé en zone UAv,
  - L'Auberge Ganne, rue Grande, est située en zone UAv,
  - L'Espace médiation, 6, rue du 23 août, est situé en zone UAv.

- **Fontainebleau :**
  - Le Collège International est situé en zone UE.
  - Le Collège Lucien Cézard est situé en zone UBc.
  - La Maison Départementale des Solidarités, route de la Bonne Dame, est située en zone UBc.
  - Le Centre routier, boulevard Maginot est situé en zone UR.

- **Héricy :**
  - L'Atelier des E.N.S. à Fontaineroux, est situé en zone UE.

- **La Chapelle-la-Reine :**
  - Le Collège Blanche de Castille est situé en zone UE.

Le règlement appelle les remarques suivantes :

1. Le Collège Lucien Cézard à Fontainebleau est le seul collège classé en zone UBc alors que les autres établissements sont classés en zone UE. **Le Département souhaite que cette parcelle soit classée en zone UE** puisque les différents articles de la zone UBb sont problématiques notamment pour l'emprise au sol, les implantations des constructions sur une même unité foncière et les superficies des surface de pleine terre et éco-aménageables.

2. La arcelle du Collège Lucien Cézard à Fontainebleau est ponctuée de deux pastilles d'espaces verts protégés aménageables, dont une sur la cour de service du collège. I**l serait préférable d'exclure ces deux pastilles d'espaces verts protégés aménageables, compte-tenu de l'exiguïté du site.**

3. Les dispositions générales indiquent, en page 30, que toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf si la clôture est réalisée dans le prolongement d'un mur protégé où la hauteur pourra être identique à ce mur. Il convient de noter qu'en cas de création de collège ou de modification d'un collège existant, le projet peut être soumis à l'obligation de réalisation d'une étude de sureté et de sécurité publique (article R114.1 du code de l'urbanisme) et que dans ce cadre, il est parfois prescrit par la commission compétente des hauteurs supérieures à 2m. **Il conviendrait que le règlement prenne en compte cette possibilité.**

4. Les dispositions générales, pages 31 à 34, ne proposent pas pour les clôtures sur voie publique de clôtures barreaudées sans mur bahut. Les murs bahut sont proscrits pour les collèges car ils servent de marchepied permettant le franchissement de la clôture, augmentant ainsi le risque d'intrusion. Par ailleurs, la clôture barreaudée est privilégiée sur la voie publique pour sa résistance et sa pérennité. Elle a l'avantage pour les services de police et de gendarmerie de permettre une vue sur l'établissement notamment quand celui-ci est fermé. Les collèges du PLUi disposent actuellement, pour la majorité, de clôtures barreaudées. **Il conviendrait que le PLUi prévoit cette possibilité dans les dispositions générales pour les établissements d'enseignement.**

5. Les dispositions communes, pages 53 à 54, prévoient des surfaces pondérées éco-aménageables. Dans les types de surface et de coefficient de valeur écologique par m² appliqués, seuls les complexes semi-intensif ou intensifs (+ de 20 cm de substrat dans le cas du PLU) sont inclus pour les toitures terrasses. Les complexes extensifs (entre 4 et 12 cm de substrat) et les semi-intensifs (compris entre 12 et 20 cm de substrat) jouent également un rôle, dans la gestion des eaux pluviales notamment. Ce type de toiture (extensive), qui nécessite peu d'entretien, bien qu'elle soit de performance inférieure à une toiture semi-intensive ou intensive, est néanmoins plus vertueuse qu'une toiture terrasse traditionnelle. Ce type de toiture peut être un bon compromis, entre coût de maintenance et d'entretien, avec une meilleure gestion des eaux pluviales. **Il conviendrait donc de décliner les coefficients proposés en tenant compte des trois typologies de toiture terrasse végétalisée.**

6. Les dispositions communes pour les logements, en page 58, prévoient pour toutes les zones, sauf UAf et UAv, deux places extérieures par logement et 1 place supplémentaire au-delà de 90m². Ce ratio semble excessif pour les logements de fonction rattachés aux collèges. En effet, les superficies des logements de fonction sont majoritairement supérieures à 90m² ce qui conduit à la création de 3 places de stationnement. **Les programmes de collège prévoient un seul box pour chacun de ces logements. Il serait donc nécessaire d'indiquer que cela ne s'applique pas pour les logements de fonction nécessaires au fonctionnement d'un équipement public.**

7. Le règlement de la zone UE admet une sous-destination « logement » à la condition :
    - qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ;
    - qu'il n'excède pas 80m² de surface de plancher ;

- qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ;
- qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.

Ces conditions posent problème pour les logements de fonction des collèges. En effet, dans un collège, il y a, a minima, 3 logements occupés pour nécessité absolue de service (pour le Principal, le Gestionnaire et l'Agent d'accueil). En fonction des situations (taille d'établissement, spécificités pédagogiques ou autre), d'autres personnels peuvent être logés par nécessité absolue de service (Principal adjoint, Directeur de SEGPA, Conseiller principal d'éducation en cas d'internat, Agent technique et Chef de cuisine).

Pour les collèges du Pays de Fontainebleau, le nombre de logements pouvant être affectés en NAS varie de 3 à 6 logements par collège. Ces logements ne sont pas toujours inclus dans le volume de l'établissement et peuvent faire l'objet d'un volume dissocié comme aux collèges d'Avon, Perthes-en-Gâtinais, La Chapelle-la-Reine et Vulaines-sur-Seine. **Il conviendrait donc pour répondre aux besoins des établissements d'autoriser jusqu'à 8 logements par unité foncière et de ne pas contraindre l'inclusion de ces logements dans le volume de l'établissement.**

Par ailleurs, **il serait souhaitable de ne pas réglementer la superficie de ces logements.**

8. Le Centre Routier de Fontainebleau est situé en zone UR. Cette zone interdit les dépôts de matériaux ou de déchets. De par sa vocation, le Centre Routier est amené à avoir sur son site des dépôts de matériaux permettant la réparation et l'entretien des voiries, ainsi que du stockage temporaire de déchets issus du nettoyage des routes. **Il conviendrait de prévoir un usage admis sous condition en cas de dépôts nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public.**

9. **Il conviendra de classer le Musée Mallarmé de Vulaines-sur-Seine en zone Ne**, et non en zone N comme indiqué sur la carte du document graphique.

4/ TRANSPORTS EN COMMUN

Des précisions sont à apporter au rapport de présentation (page 392 à 394):

- Les différents réseaux de transport de l'intercommunalité sont désormais exploités, depuis le 1er août 2023 (dans le cadre de la mise concurrence des réseaux), par un opérateur unique « Transdev Pays de Fontainebleau ». La durée du contrat court jusqu'au 31 juillet 2028.

- les services de Transport à la Demande ont vu leur offre évoluer afin de mieux répondre aux besoins :

  - *TAD Bois- le Roi - Chartrettes* : création de deux nouvelles destinations : Centre Commercial de Chartrettes et Base de Loisirs de Bois-le-Roi

avec réduction du nombre de courses pour améliorer le regroupement des voyageurs. Le service fonctionne uniquement en heures creuses, avec suppression des services du vendredi et du samedi soir.

- *TAD Biére (secteur de Perthes)* : prolongement du service jusqu'à la gare de Fontainebleau-Avon et création de deux arrêts pour renforcer l'attractivité touristique (Franchard et Carrefour de l'Épine). Le service fonctionne du lundi au samedi en heures de pointe et heures creuses (de 9h00 à 19h00).

- *TAD Gâtinais (secteur de La Chapelle la Reine)* : nouveau service de TAD, depuis le 18 février 2023, en avance de phase en heures de pointe (6h - 20h du lundi au samedi) pour Noisy-sur-École, le Vaudoué, Achères-la-Forêt, Ury, avec correspondances garanties en gare de Fontainebleau-Avon. En heures creuses, l'offre est étendue à la commune de Milly-la-Forêt, avec un arrêt centre-ville, et un arrêt supplémentaire au centre commercial de la Chapelle-la-Reine. Une nouvelle étude est actuellement en cours avec Ile-de-France-Mobilités pour faire évoluer à nouveau ce dispositif.

Par ailleurs, afin d'améliorer la lisibilité du réseau de bus régional, Ile-de-France-Mobilités a travaillé sur la numérotation des lignes bus afin que chacune ait un numéro unique. Sur le territoire du Pays de Fontainebleau, toutes les lignes de bus commencent désormais par le code 34 (depuis septembre 2024).

5/ENVIRONNEMENT

Eau

Eau potable

Le rapport de présentation nécessite une mise à jour :

- Tableau page 425 : Afin de mieux protéger la ressource en eau potable, des programmes d'actions (PA) sur les aires d'alimentation des captages (AAC) ont été mis en œuvre et concernent les aires d'alimentation de captages de :

  - Perthes-en-Gâtinais : AAC délimitée, ZPA et PA réalisés ; lancement de la prestation pour la mise en œuvre du volet agricole du plan d'actions en 2024.
  - Bois-le-Roi : AAC délimitée, ZPA et PA (non agricole) réalisés. En attente de la suite à donner au plan d'actions sachant que l'AAC de Bois-Le-Roi est couverte à 90% par le massif forestier de Fontainebleau et qu'un plan d'actions a été mis en place dans le cadre de l'AAC de Fontainebleau 8.
  - Fontainebleau : un PA a été mis en œuvre entre 2021 et 2022, mais n'intégrait pas la mise en œuvre du volet agricole ;
  - Samois-sur-Seine : AAC délimitée ;
  - Vulaines-sur-Seine et Héricy : l'étude de délimitation de l'Aire d'alimentation des captages (AAC) de Vulaines-sur-Seine 1, 2 et Héricy

1 a fait l'objet d'une actualisation en 2020-2021. Une étude Diagnostic Territorial Multi Pressions et Plan d'Actions est en cours ;
  - Chartrettes : AAC délimitée ;
  - Bourron-Marlotte et Recloses : AAC en cours de délimitation.

- 2ème paragraphe page 426 : Le service public de distribution et de gestion de l'eau potable est géré depuis le 1er janvier 2024 par Véolia eau, et par SUEZ sur la commune de Saint-Germain-sur-École (échéance au 30/06/2024). La société VÉOLIA gère quant à elle des 24 autres communes du territoire de la CAPF.

- page 435 du rapport de présentation (données observatoire de l'eau) : En 2022, la valeur moyenne départementale du rendement est relativement satisfaisante puisqu'elle atteint 82,16 %, soit une légère augmentation par rapport à l'année précédente. Cela indique un maintien du fonctionnement des réseaux du Département sur cette période.

- remplacer la carte par celle de 2022 téléchargeable sur le site de l'eau : https://eau.seine-et-marne.fr/fr/publications/performances-des-reseaux-deau-2024-donnees-2022/ La grande majorité des communes de la CAPF ont des réseaux d'eau potable ayant un rendement bon à moyen.

Cours d'eau

En page 12 du PADD : inscrire les linéaires de cours d'eau, les hectares de zones humides et les pourcentages correspondant sur le territoire (XXha, XXml, XX%)

Intégrer la cartographie des zones humides réalisée par le SEMEA en annexe du PLUi à des fins de consultation.

Eaux pluviales

De manière générale, le PLU prend en compte les objectifs de la Charte Natur'EAU 77 portée par le Département (https://eau.seine-et-marne.fr/fr/charte-natureau-77) et met en avant les enjeux en termes de gestion des eaux pluviales. De plus, le **Département et ses partenaires peuvent accompagner les communes dans leurs projets de désimperméabilisation via une offre ID77** (https://eau.seine-et-marne.fr/fr/desimpermeabilisation-etinfiltration).

Les actions de désimperméabilisation (en cours et à venir) peuvent agir en compensation par rapport aux imperméabilisations réalisées, conformément aux objectifs du SDAGE 2022-2027. Une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient potentiellement être désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée.

Agriculture et forêts

Les résultats du diagnostic agricole, évoqué p.400 du RP, pourraient faire l'objet d'un schéma à jour des circulations préférentielles d'engins – présenté globalement ou dans chaque sous-unité du territoire (notions actuellement évoquées p.386 quant aux nuisances de stationnement anarchique).

Pour répondre aux enjeux de la séquence Eviter – Réduire Compenser (ERC), il serait intéressant d'insister sur la priorisation temporelle et stratégique entre OAP d'une commune à l'autre et au sein d'une même commune, qu'il s'agisse de projets d'habitat (dans une moindre mesure) ou d'activités économiques (a fortiori). En cas de sous-réalisation d'un projet (moindre hausse démographique, ZAE moins attractive que prévu, risque de double emploi d'un projet d'une commune à l'autre, etc.), il semble opportun de prévoir un phasage adapté, voire un retour partiel ou total de l'emprise prévue à une occupation pérenne naturelle ou agricole.

Aussi, certaines emprises des OAP pourraient revenir à la nature ou à l'agriculture et soulèvent certaines interrogations :

- Arbonne 4 (prairie permanente) ;
- Barbizon 5 (jachère) ;
- St Germain sur Ecole 1 (grandes cultures) ;
- St Germain sur Ecole 2 (prairie non déclarée à la Politique Agricole Commune) ;
- St Germain sur Ecole 3 (extension) ;
- St Germain sur Ecole 4 (cette configuration pourrait être évoquée auprès de la profession agricole) ;
- Chartrettes 3 (la nécessité de recourir à un parc photovoltaïque sur cette ancienne carrière plutôt que d'installer un éleveur, par exemple, pourrait être argumentée) ;
- Saint-Martin-en-Bière 1 (l'intégration de cette prairie permanente, et le fait de ne pas recourir à une autre dent creuse équivalente pourraient être réinterrogés) ;
- St Sauveur-s-Ecole 3 (jachère longue) ;
- St Sauveur-s-Ecole 4 (boisement – friche) ;
- St Sauveur-s-Ecole 5 (au regard des contraintes du ZAN, le recours à une friche commerciale pourrait être pertinent) ;
- Vulaines 2 (jachère, avec un projet peu dense, en extension relativement importante) ;
- Boissy-aux-Cailles 1 (environ 0,19 ha concernés par un risque d'enclavement de la parcelle agricole adjacente ;
- La Chapelle la Reine 6 (risque d'enclavement) ;
- La Chapelle la Reine 1 (jachère longue) ;
- La Chapelle la Reine 2 (extension en grandes cultures).

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le Diagnostic du RP (Chapitre 6 – section 3 : mobilité et déplacement, page 401), ne fait pas mention du PDIPR et des chemins inscrits au plan qui pourrait également être ajouté page 26 de l'OAP « Mobilités actives », en complément de la carte «maillage fin des chemins ». Cela viendrait soutenir l'objectif « Développement des aménagements incitant à la marche et à l'activité physique en prenant appui sur la Trame Verte et Bleue - s'appuyer sur la forêt de Fontainebleau pour développer des parcours de marche inter-bourgs et les PDIPDR ».

Pour rappel, les opérations subventionnables par le Département, au titre du PDIPR, ne sont retenues que si elles sont situées sur l'emprise d'un chemin inscrit au PDIPR ou sur des parcelles publiques attenantes *(voir annexe 3 : carte des itinéraires de promenade et de randonnée)*

Gestion des espèces invasives

Des espèces ont été recensées par commune sur le territoire intercommunal via le recensement effectué par le Conservatoire Botanique du Bassin Parisien (exemple de Fontainebleau : https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=inv&cdInsee=77186)

Pour aller plus loin, voici des recommandations lors de travaux publics : https://www.telabotanica.org/wpcontent/uploads/2019/10/leguide_v5-eee_chantiers_compressed.pdf

Des fiches d'aide à la reconnaissance des espèces les plus impactantes référencées sur le Département sont accessibles via ce lien : https://eau.seine-et-marne.fr/fr/fiches-techniques-de-leau

Climat et Energies

Les données sur la qualité de l'air plus récentes sont accessibles auprès de l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France (https://www.airparif.fr).

Nuisances environnementales

En complément du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Etat, le Département a également publié ses propres PPBE, concernant les routes départementales.

Les cartes de bruit stratégique, page 494 et 495 du rapport de présentation, ont été mises à jour avec la nouvelle échéance. Elles sont consultables sur le site internet de la Préfecture.

Page 499 du rapport de présentation, il convient de préciser que les carrières sont encadrées réglementairement par l'arrêté ministériel du 22/09/1994, lequel prescrit dans son article 22 que « l'exploitation est menée de manière à ne pas être à l'origine de bruits aériens ou de vibrations mécaniques susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne pour sa tranquillité », ainsi que des dispositions pour y parvenir et s'en assurer.

Par ailleurs, le Département a émis un avis défavorable, par courrier du 11 septembre 2024, au projet d'extension et de prolongation de la carrière de La Chapelle-la-Reine et Amponville (exploité par Samins), en raison des nuisances liées au trafic poids-lourd impliqué.

5/ ANNEXES

- **Annexe 1 :** Liste des plans d'alignement (servitude EL7) par commune

Servitude EL7, plan d'alignement : pour information ci-dessous, les plans d'alignement des routes départementales par commune :

Sur la Commune D'ACHERES-LA-FORET
- RD 63 en date du 16/01/1878 du PR10+166 « A l'intersection avec la Rue Maison Blanche » jusqu'à « l'intersection avec le chemin de Candy »

- RD 64 en date du 19/01/1878 du PR22+382 jusqu'à « l'intersection avec le chemin du Colombier » et depuis le panneau EB10/20 au sud jusqu'à l'Ecole au nord.

Sur la Commune d'ARBONNE-LA-FORET
- RD 50 en date du 19/01/1878 du PR34+079 jusqu'au PR34+159

- RD 64 en date du 19/01/1878 du PR34+159 jusqu'au PR15+739

- RD 409 en date du 22/03/1877 du PR3+079 jusqu'au PR15+739 et PR2+618

Sur la Commune de BARBIZON
- RD 64 en date du 23/04/1879 du PR11+110 au Sud jusqu'au PR 10+650 « intersection avec la rue Ernest Revillon »
- RD 64 en date du 18/06/1920 de de l'intersection avec la « rue Ernest Revillon » jusqu'au PR 9+920, la limite communale au Nord

Sur la Commune de BOIS-LE-ROI
- RD 115 en date du 24/05/1897 du PR 15+087 « avenue Alfred Roll » jusqu'au PR13+270« avenue Galleini »

- RD 137 en date du 17/10/1882 sur la « rue Castellani » du PR19+503 jusqu'au PR19+114

- RD 137 en date du 17/10/1882 du PR18+167 jusqu'au PR17+541

- RD 137e4 en date du 07/07/1905 sur « l'avenue du Maréchal Foch » du PR0+000 jusqu'au PR1+221

Sur la Commune de BOISSY-AUX-CAILLES
- RD 16a2 en date du 12/05/1890 du PR0+000 « Rue Saint André » jusqu'au PR0+495

- RD 152 en date du 08/08/1873 du PR56+96 jusqu'au PR55+553 sur la « rue de la Libération dans le hameau « Mainbervilliers »

Sur la Commune de CELY-EN-BIERE
- RD 11 en date du 31/10/1883 du PR9+750 jusqu'au PR11+888, séparé par la RD 372

Sur la Commune de CHAILLY-EN-BIERE
- RD 64 « Nord » en date du 19/09/1881 du PR8+570 au PR9+22 à l'intersection avec la RD607.

- RD 64 « Sud » en date du 14/05/1928 du PR9+023 jusqu'au PR10

- RD 115 en date du 13/09/1881

Sur la Commune de CHARTRETTES
- RD 39 en dates du 16/06/1876 du PR27+417m jusqu'au PR28+783

- RD 39 en date du 10/08/1935 du PR28+740 jusqu'au PR29+168

- RD 115 en date du 05/11/1886 du PR10+898 jusqu'au PR11+512

- RD 115 en date du 24/03/1920 du PR11+519 jusqu'au PR12+124

Sur la Commune de FLEURY-EN-BIERE
- RD 11 en date du 24/01/1878 du PR7+647 jusqu'au PR8+922

- RD 11 en date du 29/04/1882 du PR7+146 jusqu'au PR7+285

- RD 50 en date du 19/01/1878 du PR31+788 au PR31+675, en date du 05/06/1905 du PR31+611 jusqu'au PR31+715 et en date du 05/06/1907 du PR31+611 au PR31+315.

Sur la Commune de FONTAINEBLEAU
- RD 210 en date du 01/05/1888 du PR0+000 « Boulevard du Général Leclerc » jusqu'au PR0+330

- RD 417 en date du 21/08/1869 du PR0+155 « rue Royale » jusqu'au PR1+729 « Boulevard Magenta »

- RD 606 en date du 01/05/1888 du PR29+559 jusqu'au PR29+1503 « boulevard du Maréchal Joffre »

- RD 606 en date du 21/09/1869 du PR 29+035 « boulevard du Maréchal Foch » jusqu'au PR29+559

Sur la Commune d'HERICY
- RD 39 en date du 30/04/1895 du PR17+927 jusqu'au PR19+145

- RD 110 en date du 01/03/1879

Sur la Commune de LA CHAPELLE-LA-REINE
- RD 16 en date du 31/05/1900 du PR12+15 jusqu'au PR12+956

- RD 36 en date du 31/01/1878 du PR0+000 « intersection avec la RD 152 » jusqu'au PR0+180

- RD 104 en date du 31/01/1878 du PR17+769 jusqu'au PR18+475 dans le hameau de « Bessonville »

- RD 152 en date du 31/08/1872 du PR47+791 jusqu'au P48+630

- RD 152 en date du 11/09/1873 du PR49+750 jusqu'au PR50+460 dans le hameau « Butteaux »

Sur la Commune de LE VAUDOUE
- RD 16 en date du 30/04/1878 du PR18+017 jusqu'au PR+933

- RD 63 en date 01/05/1878 du PR6+296 jusqu'au PR6+702

Sur la Commune de NOISY-SUR-ECOLE
- RD 63a2 en date du 19/05/1958 du PR0+000 jusqu'au PR2+242 à « l'intersection avec la rue du pont de l'Arcade » sur la « rue Grande »

Sur la Commune de PERTHES-EN-GATINAIS
- RD 24 en date du 10/05/1881 du PR5+010 « rue des Belles Vues » jusqu'au PR5+596 « rue du Batardeau »

- RD 50 en date du 13/05/1879 du PR28+324 jusqu'au PR29+017 sur la « rue du Dr Siffre »

Sur la Commune de RECLOSES
- RD 63e1 en date du 24/04/1939 du PR2+790 jusqu'au PR2+978 sur la « rue d'URY »

- RD 63e2 en date du 04/10/1883 du PR4+904 jusqu'au PR5+445 sur la « rue Grande »

Sur la Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE
- RD 11 en date du 28/04/1882 du PR13+086 jusqu'au PR13+518 sur la « rue de l'Eglise »

- RD 11 en date du 28/04/1882 du PR13+860 jusqu'au PR14+008 sur la « rue de la Ferté Alais »

Sur la Commune de SAINT-MARTIN-EN-BIERE
- RD 11 en dates du 16/05/1881 du PR4+687 « rue de la Forêt » jusqu'au PR5+363 « rue des Plantes »

- RD 11 en date du 27/04/1882 du PR6+258 jusqu'au Pr6+520 sur la « rue des Brandons »

- RD 11 en date du 29/04/1882 du PR6+868 jusqu'au PR7+285 sur la « rue de la Vallée »

- RD 64 en date du 16/05/1881 du PR12+918 jusqu'au PR13+053 sur la « rue des Longues Raies »

Sur la Commune de SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE
- RD 24 en date du 21/01/1878 du PR3+435 jusqu'au PR4+308 sur la « rue de la Terre aux Moines »

- RD 50 en date du 21/01/1878 du PR26+274 à « l'intersection avec la rue de l'Eglise » jusqu'au PR26+830 sur la « rue d'Etrelles »

- RD 50 en date du 29/01/1879 du PR24+773 jusqu'au PR25+424 sur la « rue de Montgermont » à l'intersection avec la « rue du Chemin Vert »

Sur la Commune de SAMOIS-SUR-SEINE
- RD 137 en date du 06/05/1890

Sur la Commune de SAMOREAU
- RD 39 en date du 04/01/1888 du PR16+464 jusqu'au PR16+604 et la partie déclassée de « la Rue bu Samoreau » jusqu'à la « rue de Montmélian »

Sur la Commune de TOUSSON
- RD 63 en date du 25/09/1879 du PR2+124 « rue de la Roncelette » jusqu'au PR4+759 « rue de la Libération »

- RD 410 en date du 29/10/1875 du PR1+388 « rue de Maisse » jusqu'au PR3+955 « rue des Tilleuls »

Sur la Commune d'URY
- RD 63 en date du 10/01/1878 du PR0+428 jusqu'au PR0+509 sur la « rue de la Barre »

- RD 63e1 en date du 07/06/1912 su PR0+000 jusqu'au PR0+509

- RD 152 en date du 05/05/1872 du PR44+206 « rue de Fontainebleau » jusqu'au PR44+948 « rue de Malesherbes »

Sur la Commune de VULAINES-SUR-SEINE
- RD 39 en date du 03/01/1894 du PR16+470 jusqu'au PR17+927

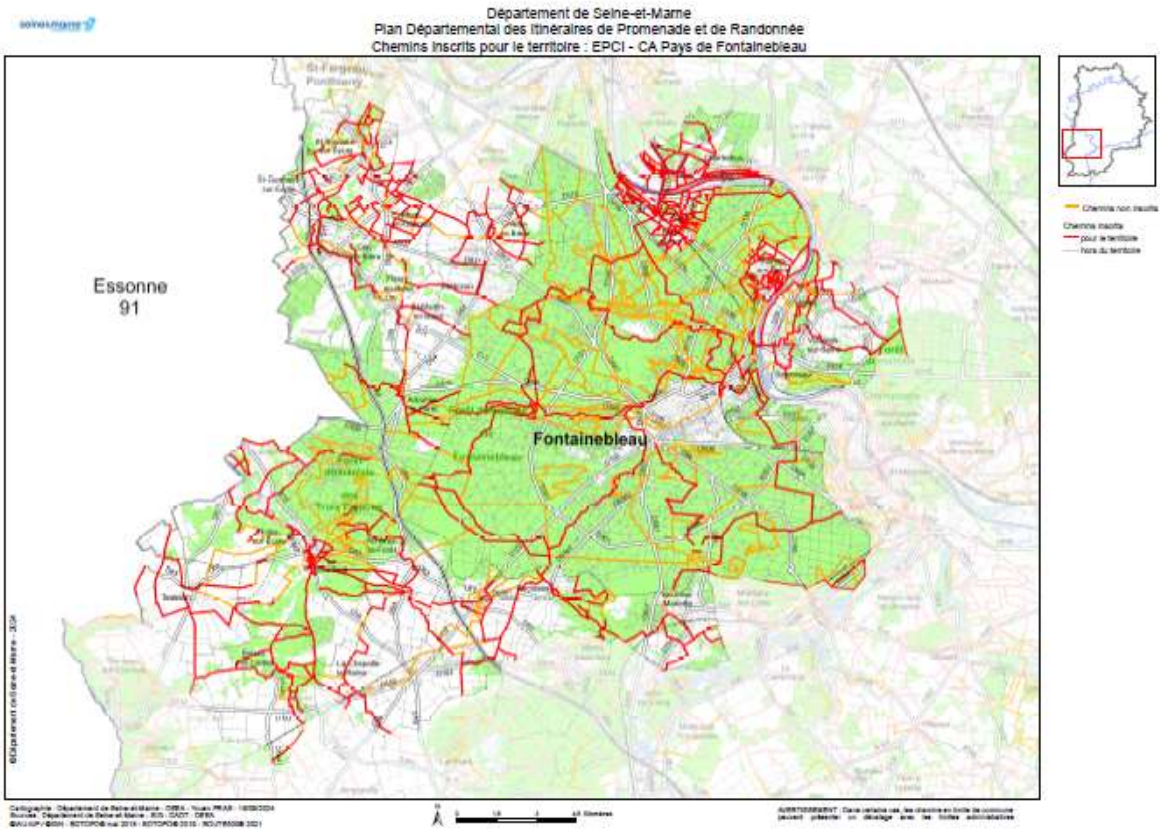
- RD 227 en date du 05/03/1870 du PR28+759 jusqu'au PR29+391

- **Annexe 2 :** Liste des Routes classées à grande circulation

Il faut noter que sont classées Route à Grande Circulation au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 les routes suivantes :

RD 36 à La Chapelle-la-Reine, au sud de la RD 152, RD 138 entre le Pont de Valvins et la Table du Roi, RD 142 dans tout son parcours, RD 152 dans tout son parcours, RD 210 entre le Pont de Valvins et Champagne-sur-Seine, RD 409 dans tout son parcours, RD 606 entre la Table du roi et La Rochette et entre l'Obélisque et Veneux-les-Sablons, RD 607 dans tout son parcours et RD 637 dans tout son parcours.

- **<u>Annexe 3</u>** : carte des itinéraires de promenade et de randonnée



Parc naturel régional du Gâtinais français

Une autre vie s'invente ici

Monsieur Gouhoury Pascal
Président de la Communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau
44, rue du Château
77300 Fontainebleau

Milly-la-Forêt, le 18 octobre 2024

Réf. JJB/LC/24-10/29580
Affaire suivie par Lucas Cernoch

Objet : Avis du Parc naturel régional du Gâtinais français sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président,

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a sollicité l'avis du Parc naturel régional du Gâtinais français, concernant la compatibilité des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du Comité syndical du 9 novembre 2004, le groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) s'est réuni le 2 octobre 2024 pour étudier votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après l'avis du Parc et une analyse des éléments fournis au regard des dispositions de la Charte du Parc 2011-2026.

La CAPF est la première intercommunalité du Parc naturel régional à élaborer un document d'urbanisme intercommunal s'inscrivant dans une démarche de concertation avec un grand nombre de communes. En effet, le PLUi de la CAPF couvre 26 communes dont 16 communes incluses dans le périmètre actuel du Parc : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson, Ury.

Le groupe de travail urbanisme s'est réuni une première fois le 29 mai 2024 pour étudier une partie des pièces constitutives du PLUi de la CAPF (le PADD et les OAP thématiques), afin de rendre un avis intermédiaire sur ces dernières. Vous trouverez cet avis intermédiaire en annexe.

Protection des éléments identitaires

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne plusieurs des objectifs de préservation et de valorisation de l'identité territoriale qui répondent aux engagements inscrits dans la Charte du Parc naturel régional du Gâtinais français.

Concernant les espaces forestiers, certains espaces boisés classés (EBC) et certaines lisières de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares sont manquantes sur les plans du règlement graphique. L'ensemble de ces espaces et lisières est à protéger.

Pour les espaces agricoles, le groupe de travail relève la place importante accordée par le PLUi aux zones agricoles protégées (Ap) et à leur intégration dans le règlement graphique. Dans un même temps, il est suggéré de conserver la vocation agricole des espaces de prairies, et de représenter l'ensemble des milieux agricoles dans les schémas des unités paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage ». Une attention particulière devrait être faite sur le fondement du passage de certaines parcelles agricoles protégées en parcelles agricoles constructibles (A) inscrites au règlement graphique et détachées du tissu urbain existant.

Les secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver sont une composante essentielle du grand paysage du Gâtinais français et devraient faire l'objet d'une représentation cartographique dans le règlement graphique et les OAP. Ils comprennent :

- Les éléments d'ensemble à enjeux paysagers : coteaux, villages belvédères et buttes, horizon forestier, sites classés et inscrits, Sites Patrimoniales Remarquables (SPR) ;
- Les éléments des motifs paysagers : les seuils paysagers, les grands domaines et murs d'enceinte (comme le domaine de Fleury-en-Bière par exemple), les silhouettes de villages, les corps de fermes remarquables, et les alignements d'arbres.

Les continuités écologiques sont définies et déclinées dans les différents documents du PLUi. Cependant, certaines continuités écologiques sont manquantes dans la cartographie, et des projets sont prévus sur le passage de ces continuités, ce qui apparait incompatible.

Les mares et mouillères doivent être représentées sur les cartes du règlement graphique et de l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage » sur l'ensemble du territoire. L'ensemble des mares et mouillères de chacune des communes du Parc devraient faire l'objet d'une protection au règlement graphique. Ce sont des habitats d'espèces remarquables, des espaces de biodiversité importants, des réservoirs naturels de la ressource en eau, et aussi des éléments patrimoniaux.

Le diagnostic mentionne l'importance d'intégrer les enjeux de la trame noire et de lutter contre la pollution lumineuse. La définition des termes et les références réglementaires sont des éléments qui pourraient être ajoutés et précisés. Dans les autres orientations, il serait pertinent d'ajouter l'évitement de l'éclairage publique dans les sous-trames milieux boisés et aquatiques pour réduire au maximum leurs impacts. Le Parc a récemment réalisé une étude sur la trame noire de l'ensemble des communes de son territoire, mais aussi sur l'ensemble du territoire de la CAPF, celle-ci peut être reprise dans le projet de PLUi.

Enfin, le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pourrait intégrer les enjeux liés à l'augmentation de la fréquentation du massif forestier de Fontainebleau. Les membres du groupe de travail recommandent une identification des secteurs de stationnement dédiés aux camping-cars.

Respect des principes d'urbanisation modérée

Les enjeux d'optimisation des espaces urbanisés pourraient être cartographiés en reprenant ceux définis dans le SDRIF-E, avec un chiffrement des densités minimales d'urbanisation. Une attention particulière devra être portée sur les projets en extension du tissu urbain des communes.

Le potentiel d'extension urbaine maximale de chaque commune devra être précisé, afin de garantir une gestion économe de l'espace et de contribuer à la réduction des déplacements. Dans le cadre de la Charte du Parc, chaque commune s'est engagée à ne pas dépasser la surface d'extension maximale indiquée par type de commune (2,5% pour les communes rurales et 5% pour les pôles structurants : Perthes-en-Gâtinais et La-Chapelle-la-Reine). Ces potentiels d'urbanisation par extension ne sont pas des objectifs à atteindre, mais représentent chacun un maximum sur la durée de la Charte. Parmi les communes de la CAPF situées dans le périmètre du Parc, deux d'entre-elles, Saint-Martin-en-Bière et Chailly-en-Bière, ont déjà dépassé le potentiel maximal d'extension urbaine qui leur était alloué dans le cadre de la Charte du Parc. En effet, le potentiel d'extension maximal encore possible dans le cadre de la Charte du Parc 2011-2026, si on déduit les consommation déjà réalisés et identifiés, représentent une surface de 13,5 hectares. Le projet de PLUi ne peut prévoir d'ouvrir à l'urbanisation plus de 35 hectares avant 2026.

Les nouvelles zones d'activités prévues doivent être réalisées en priorité dans les pôles structurants et dans un cadre intercommunal. Une incitation à l'optimisation des zones d'activités existantes, afin d'éviter de nouvelles extensions en zone agricole ou naturelle, pourrait être incorporé aux documents réglementaires.

Les ruptures d'urbanisation à maintenir du règlement graphique et des cartes de l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, Paysage » ne reprennent pas toutes les ruptures d'urbanisation représentées au plan du Parc.

Concernant l'insertion des nouvelles constructions agricoles, l'un des principes d'urbanisme durable de la Charte du Parc est la recherche de leur insertion. Le Parc propose de joindre son Guide d'intégration des bâtiments agricoles, celui-ci pourra être repris dans le projet de PLUi.

Respect des principes d'urbanisation qualitative

Une typologie des paysages urbanisés a été identifiée dans le PLUi. La définition des éléments du patrimoine rural identitaire à préserver (murs, fermes, formes...) pourrait y être ajoutée, afin de renforcer les enjeux d'intégration paysagère des espaces urbanisés et les transitions entre l'espace bâti et les espaces ouverts. Dans un même temps, ces éléments d'intégration paysagère pourraient être rappelés dans le contexte de chaque OAP sectorielle pour une meilleure prise en compte de ces derniers.

La mixité fonctionnelle est bien abordée dans les documents et se retrouve dans plusieurs secteurs de projet, néanmoins la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle sont très peu évoquées. On remarque une forte majorité d'OAP exclusivement consacrées à du logement individuel.

Dans les OAP sectorielles, plusieurs projets résidentiels en extension ne respectent pas ces seuils minimaux (Rue de la Libération à Boissy-aux-Cailles ; Avenue des Sorbiers à Fleury-en-Bière ; Secteur Macherin à Saint-Martin-en-Bière ; Le Saule à Saint-Sauveur-sur-Ecole).

Le Parc propose de mettre à disposition sa stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération, afin de l'intégrer dans les orientations du PLUi, notamment par rapport aux zonages identifiés dans le schéma.

Le nuancier du Parc, récemment actualisé pourrait aussi être annexé au PLUi. L'Observatoire photographique des paysages du Parc, accompagné des objectifs de qualité paysagère, pourra aussi être mobilisé comme outil de suivi de l'évolution des paysages de la CAPF.

Compte tenu de ces différentes remarques et des documents transmis, je vous informe que le Parc naturel régional du Gâtinais français émet un **avis favorable sous réserve** d'une prise en compte des remarques évoquées ci-dessus, sur le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Jean-Jacques BOUSSAINGAULT

Copie : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), Direction départementale des territoires (DDT), Région, Département et Communes de la CAPF.

Annexe : Avis intermédiaire du GTU du 29 mai 2024

Parc naturel régional du Gâtinais français

Une autre vie s'invente ici

Monsieur Gouhoury Pascal
Président de la Communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau
44, rue du Château
77300 Fontainebleau

Milly-la-Forêt, le 25 juin 2024

Réf. JJB/LC/24-06/28996
Affaire suivie par Lucas Cernoch

Objet : Avis intermédiaire sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président,

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a sollicité l'avis du Parc, concernant la compatibilité d'une partie des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du comité syndical du 9 novembre 2004, le groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) s'est réuni le 29 mai 2024 pour étudier votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après l'avis intermédiaire du Parc et une analyse des éléments fournis au regard des dispositions de la Charte du Parc.

Le PLUi de la CAPF couvre 26 communes dont 16 communes incluses dans le périmètre actuel du Parc : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson, Ury.

Dans le cadre de ce GTU, l'analyse porte uniquement sur les documents transmis à ce jour :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
  - Bioclimatiques, risques et résilience,
  - Continuités écologiques, Biodiversité, paysage,
  - Commerce,
  - Mobilités actives.

Protection des éléments identitaires

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne plusieurs des objectifs de préservation et de valorisation de l'identité qui répondent aux engagements inscrits dans la Charte du Parc naturel régional du Gâtinais français.

Le groupe de travail relève toutefois qu'en plus d'être des leviers d'attraction en termes de cadre de vie, les espaces naturels sont aussi et surtout des habitats de biodiversité à préserver. Préserver et valoriser ces milieux naturels contribuent donc à en reconnaître leurs richesses multifonctionnelles et à maintenir ou restaurer les continuités écologiques repérées sur le Plan du Parc.

Concernant les espaces agricoles, le groupe de travail suggère de représenter l'ensemble des milieux agricoles dans les schémas des unités paysagères de l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage ».

Les secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver sont une composante essentielle du grand paysage du Gâtinais français et devraient faire l'objet d'une représentation cartographique. Ils comprennent :

- Les éléments d'ensemble à enjeux paysagers : coteaux, villages belvédères et buttes, horizon forestier, sites classés et inscrits, Sites Patrimoniales Remarquables (SPR) ;
- Les éléments des motifs paysagers : les seuils paysagers, les grands domaines et murs d'enceinte (comme le domaine de Fleury-en-Bière par exemple), les silhouettes de villages, les corps de fermes remarquables, et les alignements d'arbres.

Les mares et mouillères pourraient être représentées sur les cartes de l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage » sur l'ensemble du territoire de la CAPF. Les cartes des mares et mouillères de chacune des communes appartenant au Parc pourraient être annexées. Ce sont des habitats d'espèces remarquables, des espaces de biodiversité importants, des réservoirs naturels de la ressource en eau, et aussi des éléments patrimoniaux.

Le diagnostic mentionne l'importance d'intégrer les enjeux de la trame noire et de lutter contre la pollution lumineuse. La définition des termes et les références réglementaires sont des éléments qui pourraient être ajoutés et précisés. Dans les autres orientations, il serait pertinent d'ajouter les interdictions d'éclairage et d'adaptation des éclairages dans les sous-trames milieux boisés et aquatiques pour réduire au maximum leurs impacts.

Enfin, le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau devra prendre en compte les enjeux liés à l'augmentation de la fréquentation du massif forestier de Fontainebleau. Les membres du groupe de travail souhaiteraient une identification précise des secteurs de stationnement des camping-cars.

Respect des principes d'urbanisation modérée

Le territoire du PLUi s'inscrit dans une démarche de développement plus équilibré en s'inscrivant dans une démarche d'adaptation de ses capacités d'accueil dans un cadre de vie soutenable.

Les enjeux d'optimisation des espaces urbanisés pourraient être cartographiés en reprenant ceux définis dans le SDRIF, avec un chiffrement des densités minimales d'urbanisation.

Le potentiel d'extension urbaine maximale de chaque commune devra être précisé, afin de garantir une gestion économe de l'espace et contribuer à la réduction des déplacements. Dans le cadre de la Charte du Parc, chaque commune s'engage à ne pas dépasser la surface d'extension maximale indiquée par type de commune (2,5% pour les communes rurales et 5% pour les pôles structurants : Perthes-en-Gâtinais et La-Chapelle-la-Reine). Ces potentiels d'urbanisation par extension ne sont pas des objectifs à atteindre mais représentent chacun un maximum sur la durée de la Charte.

Parc naturel régional du Gâtinais français

Une autre vie s'invente ici

Les ruptures d'urbanisation à maintenir des cartes de l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage » ne reprennent pas toutes celles représentées au plan du Parc.

Concernant l'insertion des nouvelles constructions agricoles, l'un des principes d'urbanisme durable de la Charte du Parc est la recherche de leur insertion. Le Parc propose de joindre son Guide d'intégration des bâtiments agricoles, celui-ci pourra être repris dans le projet de PLUi.

Respect des principes d'urbanisation qualitative

Le PLUi pourrait développer une typologie des paysages urbanisés et définir les éléments du patrimoine rural identitaire à préserver (murs, fermes, formes...) afin de renforcer les enjeux d'intégration paysagère des espaces urbanisés et les transitions espaces bâtis/ouverts.

Dans les documents transmis, la densité résidentielle, la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle ne sont pas évoquées, et pourront être précisés.

Le Parc propose de mettre à disposition sa stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération, afin d'assurer la compatibilité entre celui-ci et les orientations du PLUi, notamment par rapport aux zonages identifiés dans le schéma. L'Observatoire photographique des paysages du Parc peut aussi être mobilisé comme outil de suivi de l'évolution des paysages de la CAPF.

Compte tenu de ces différentes remarques et de la liste des documents transmis, je vous informe que le Parc naturel régional du Gâtinais français émet un **avis favorable sous réserve** d'une prise en compte des recommandations évoqués précédemment sur le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Parc naturel régional du Gâtinais français

Le Président
Jean-Jacques BOUSSAINGAULT

Parc naturel régional du Gâtinais français • Maison du Parc • 20 boulevard du Maréchal Lyautey • 91490 Milly-la-Forêt
Tél. : 01 64 98 73 93 • Fax : 01 64 98 71 90 • info@parc-gatinais-francais.fr • www.parc-gatinais-francais.fr

52 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corse, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

Région
îledeFrance

UHM
PDT

Conseil régional

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le 13 JAN. 2025

Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau
44, rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

20 JAN. 2025

Réf : CR/POLAT/DADT/N°D24-CRIDF-002822

Monsieur le Président, cher Pascal,

Par courrier transmis le 24 juillet 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, arrêté par votre conseil communautaire le 27 juin 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLUi respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur. Je constate par ailleurs avec satisfaction que le territoire a fait le choix d'intégrer par anticipation les principes et orientations du SDRIF-E, plus ambitieux notamment du point de vue de la protection de l'environnement et de celui de la sobriété foncière.

Il fixe des objectifs en matière d'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins en logements, en équipements et en services de proximité au sein des pôles de centralité. Il permet l'optimisation des espaces urbanisés existants en privilégiant la mobilisation des espaces délaissés et des bâtiments vacants. Les OAP prévues au sein des pôles de centralité et des communes concernées par la présence d'une gare répondent aux orientations régionales en matière de densification et de renouvellement urbain.

Votre projet assure la préservation et la valorisation des trames verte, bleue, brune et noire et il garantit la protection des grands massifs forestiers et espaces ouverts du territoire, de la Seine, du ru de l'Ecole, du Loing et de leurs berges ainsi que des éléments de nature en ville comme les cœurs d'îlots, les alignements d'arbres et les espaces verts. Il convient de souligner la qualité de l'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité, paysage » et des cartes des unités paysagères, qui développent des principes d'aménagement pour conforter les trames naturelles du territoire au sein des projets de construction et de réhabilitation. En parallèle, le document porte des ambitions et des orientations pour limiter la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique et aux risques naturels en prenant en compte le risque d'inondations via plusieurs orientations et recommandations qui garantissent la résilience des constructions et des aménagements extérieurs.

Le projet de PLUi vise à limiter l'usage de la voiture individuelle et favorise le développement des mobilités actives. Le PADD et l'OAP thématique qui y est associée, traduisent des objectifs d'aménagement de liaisons cyclables à l'échelle intercommunale et supra-communale en envisageant une connexion directe avec le réseau régional Vélo Île-de-France. Le PLUi inscrit également une quarantaine d'emplacements réservés pour la création de voies douces, de cheminement piétons, de sécurisation et d'aménagement de carrefour.

Par ailleurs, je note la volonté d'affirmer le dynamisme économique du territoire, en confortant les filières stratégiques du territoire (les activités scientifiques, techniques et administratives, l'enseignement et la formation) et en développant les activités sylvicoles et agricoles durables ainsi que le tourisme vert. En complément, l'OAP thématique « commerces et redynamisation des centres-bourgs » vise à maintenir et conforter les polarités commerciales du territoire et les commerces de proximité implantés dans les centre-bourgs en limitant le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : https://www.iledefrance.fr/objectif2040

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

Amitiés

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Clara PIONNIER, direction de l'aménagement durable du territoire
clara.pionnier@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (77)

Population (2019) : 68 601 habitants
Superficie : 43 801 ha

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est située à 60km au sud de Paris. Elle occupe une position d'interface entre l'aire métropolitaine de Paris et les territoires plus ruraux du sud de la Seine-et-Marne, de l'Essonne, du Loiret et de l'Yonne.

Au 1er janvier 2017, les communautés de communes Pays de Fontainebleau, Entre Seine-et-Forêt et les ex-intercommunalités Pays de Bière, les Terres du Gâtinais et Pays de Seine ont fusionné pour constituer la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Le territoire regroupe 26 communes, dont 16 communes sont concernées par la charte du parc naturel régional du Gâtinais Français.

Au regard de l'analyse des grandes entités géographique du schéma directeur, 9 communes sont identifiées comme appartenant à la catégorie de « l'agglomération des pôles de centralité » et les 17 autres communes à la catégorie des « bourgs, hameaux et villages »

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

En cohérence avec les orientations régionales, le projet de PLUi vient conforter l'agglomération du pôle de centralité de Fontainebleau-Avon et celui de La Chapelle-la-Reine ainsi que les pôles secondaires qu'il identifie, à travers des objectifs en matière d'intensification urbaine, de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle pour réponde aux besoins en logements, en équipements et en services de proximité. Globalement, il permet l'optimisation des espaces urbanisés existants en privilégiant la mobilisation des espaces délaissés et des bâtiments vacants (corps de fermes etc.). A ce titre et afin de mieux maîtriser les projets sur ces secteurs, 64 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ont été définies, dont 42 sont prévues en densification ou en renouvellement du tissu urbanisé. Elles développent pour la plupart des principes portant sur la mixité avec une programmation de logements, d'équipements publics et de locaux d'activités et commerces compatibles avec le tissu urbanisé.
Les 7 OAP présentes sur le territoire de Fontainebleau et Avon répondent aux orientations régionales de densification, de renouvellement urbain et de requalification de zones d'activités attendues dans les pôles de centralité. En complément, le projet de PLUi définit plusieurs OAP en accord avec les orientations du schéma directeur régional au sein des communes concernées par la présence d'une gare. A titre d'exemple, l'OAP « renouvellement de la Varenne » à Vulaines-sur-Seine répond aux objectifs de densification urbaine en proposant un projet de requalification d'une friche commerciale en y planifiant notamment la production d'environ 40 logements et de locaux d'activités en rez-de-chaussée.
Concernant le pôle de centralité de La Chapelle-la-Reine, onze OAP sont définis sur le territoire communale, dont 6 en densification. Les cinq restantes sont prévues sur des espaces agricoles sans pour autant que les surfaces consommées soient précisées et que la densification de minimum 20 logements par hectare soit démontrée.

Le projet de PLUi délimite également un secteur de projet en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur une friche en entrée de ville, identifiée comme stratégique afin d'y limiter la constructibilité pendant cinq ans et de définir sa reconversion dans le cadre d'un projet cohérent en prenant en compte les enjeux de l'activité commerciale du supermarché, les risques d'inondation et les espaces de nature aux abords de la Seine.

Sur la période 2021 – 2040, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 85 ha, avec un rythme de consommation annuel moyen de 4,25 ha par an. Parmi ces consommations prévisionnelles, 8,5 ha sont dédiés au développement économique et à l'emploi. Même si ce volume global des extensions annoncées s'inscrit dans les capacités permises par le SDRIF en vigueur, le document ne précise pas que les surfaces en extension proviennent d'une mutualisation à l'échelle du PLUi de capacités d'extension communales comme cela aurait dû être exposé. En

outre, il conviendrait de produire un bilan exhaustif de la consommation d'espaces réalisée sur la période 2013 – 2021 pour chaque commune.

Par ailleurs, le projet de PLUi présente une trajectoire de consommation d'espaces basée sur le SDRIF-E adopté en séance du 11 septembre 2024. Celle-ci respecte l'enveloppe globale du SDRIF-E mais présente des imprécisions ; le potentiel non cartographié alloué au titre de la présence d'une gare ne peut être mutualisé dans l'enveloppe globale du territoire. Seules les communes desservies par une gare, ou dont le tissu urbain se situe à moins de 2 km, peuvent disposer de la possibilité de s'étendre d'un pourcent de leurs espaces urbanisés au sens strict.
Le document ne comptabilise par la garantie communale d'un hectare pour les communes de Boissy-aux-Cailles, Saint-Germain-sur-Ecole et Tousson.
La commune d'Avon présente un potentiel théorique de 6 ha qui ne peut être mobilisé compte tenu de la configuration du territoire et des règles du SDRIF-E qui protège les espaces boisés et naturels.
Enfin, la consommation possible à horizon 2040 affichée dans le PLUi pour les communes d'Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes, Recloses, Saint Martin-en-bière et Saint Sauveur-sur-Ecole, dépasseraient les consommations permises par le SDRIF-E. Les modalités de la mutualisation devraient être clairement explicitées et justifiées puisque cette consommation excédentaire concerne essentiellement des communes rurales dont le SDRIF-E cherche plutôt à localiser les nouvelles urbanisations au regard de leur desserte en transport et affirmer le développement des pôles de centralités. La majeure partie de ces consommations ont vocation à accueillir des logements, cependant la densité moyenne de ces extensions paraît inférieure à 20 logements par hectare dans plusieurs cas, ce qui ne respecte pas les orientations du SDRIF-E.

2 – Environnement et développement durable

Le territoire du Pays de Fontainebleau est concerné par de nombreux éléments et composantes écologiques et abrite plusieurs corridors à préserver ou à restaurer tels que les corridors de la sous-trame arborée et les corridors des milieux calcaires ainsi que les corridors alluviaux avec la vallée de la Seine et de l'Ecole et dans une moindre mesure celle du Loing. Les enjeux sont prégnants étant donné l'importance et la qualité des trames verte et bleue sur ce territoire à la biodiversité reconnue et protégée. La moitié du territoire est couverte par un périmètre de protection (Naruta 2000, ZNIEFF etc.) et 16 communes font partie du parc naturel régional du Gâtinais Français (PNRGF).

Parmi les composantes de la trame verte, les plus significatives se trouvent dans le massif de la forêt de Fontainebleau qui représente plus de 50 % du territoire et compte de nombreux périmètres de protection (forêt de protection site classé, réserve biologique, réserve de biosphère, forêt d'exception), la forêt des trois pignons, le bois de Notre-Dame, le bois du Brouillard, le bois de la vallée de Boissy et les boisements alluviaux le long de l'Ecole et du ru de Reblais. La trame verte est complétée par des milieux ouverts remarquables notamment les pelouses calcicoles au sein de la forêt de Fontainebleau. La trame bleue comprend les cours d'eau du territoire (Seine, Ecole, Loing, ...), et les mares et mouillères au sein des plateaux agricoles du Pays de Bière et du Gâtinais. Le territoire accueille aussi de vastes espaces agricoles à préserver.

Il en résulte une grande diversité de paysages (vallées, plateaux, boisements, prairies...). Le document caractérise 8 unités paysagères identitaires (la plaine de Bière, la vallée de l'Ecole, la vallée du Loing, les boucles de la Seine, le Gâtinais, le Brie du Châtelet, la vallée du ru de Reblais et le massif de Fontainebleau) à protéger. Le rapport de présentation recense cette variété de milieux et reprend les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ces dernières font également l'objet de cartes détaillées et d'orientations d'aménagement et de programmation détaillés au sein de l'OAP thématique trames vertes et bleues dans lesquelles on retrouve l'ensemble des éléments à protéger et renforcer.

Le projet de PLUi affiche une préservation de ces espaces notamment au travers de l'axe 1.1 du PADD. Il vise la préservation et la mise en valeur de la trame verte, bleue, brune et noire du territoire. Il se décline à travers la préservation des éléments naturels remarquables ainsi que les éléments ordinaires, la gestion durable des massifs forestiers et la maitrise des lisières, la réduction des pressions anthropiques sur les mieux aquatiques et zones humides, la préservation des milieux ouverts agricoles en limitant leur urbanisation. Il vise également à maintenir, restaurer et récréer les continuités écologiques et autres éléments naturels support de biodiversité. Il comprend de surcroit la protection des éléments du patrimoine végétal identitaire et la préservation de la trame verte au sein des villes et villages du territoire.

En complément, il affiche une préservation de ces espaces par différents outils adaptés. La protection des massifs boisés de plus de 100 ha et de leurs lisières en espaces boisés classés ainsi que des massifs boisés de plus petite taille. En complément, les vallées, les zones humides et les mares sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection, afin d'assurer la préservation des ripisylves et boisements humides, essentiels au bon fonctionnement du corridor écologique.

Afin de préserver et renforcer la nature dans le cœur urbain et les bourgs de village ainsi que la trame brune, le projet de PLUi définit des surfaces minimales de pleine terre végétalisées et des surfaces pondérées éco aménageables à respecter pour les nouvelles constructions. Il repère et préserve les éléments du patrimoine naturel au sein des espaces urbanisés (jardins en cœur de bourg, parcs, vergers, alignement d'arbres et de haies, arbres isolés remarquables). Ces éléments sont par ailleurs précisés dans l'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité, paysage », particulièrement qualitative, apportant des recommandations et bonnes pratiques, traduisant les objectifs du PADD sur les enjeux de les trames verte, bleue, noire et brune. A noter également l'inscription dans le PLUi d'emplacements réservés pour la création d'aménagements paysagers, de parc et de continuités écologiques. L'OAP encourage par ailleurs la perméabilité des clôtures pour permettre la circulation des espèces végétales et animales, et vise à améliorer la trame noire en luttant contre les pollutions lumineuses.

Le PADD aborde d'autre part la gestion durable des ressources naturelles, comme la ressource en eau, du sol et du sous-sol. Il vise ainsi à protéger la qualité de l'eau, à articuler la gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les projets d'aménagement, à assurer un encadrement durable des carrières et à encourager l'emploi et le réemploi de matériaux biosourcés, locaux et recyclés. Une partie de ces thématiques est reprise au sein d'un préambule qui définit les principes communs des OAP sectorielles.

Enfin, il développe des ambitions intéressantes en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, en visant notamment la sobriété et l'efficacité énergétique via la promotion de construction bioclimatiques, des réversibilité et modularité des nouvelles construction, du réemploi de matériaux locaux et bas carbone. Une OAP thématique intitulée « bioclimatique et risques » vient également compléter les objectifs du PADD. L'OAP porte également des ambitions et orientations en matière de résilience du territoire. L'objectif affiché est de limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique en prenant en compte le risque d'inondations qui concerne plusieurs communes du territoire. Elle préconise notamment une gestion des eaux pluviales par infiltration, de limiter l'imperméabilisation des sols avec, par exemple, une bande inconstructible de 20 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau/rivière dans les zones naturelles et agricoles et de 10 mètres en zone urbaine et de préserver les axes naturels d'écoulement. Les éléments précédemment développés sur la préservation et la restauration des éléments naturels (trames verte, bleue, brune) contribuent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Enfin, l'OAP développe plusieurs orientations et recommandations afin de garantir la résilience des constructions et des aménagements extérieurs exposés au risque d'inondation.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit l'installation d'une centrale photovoltaïque à Chartrettes et participe ainsi aux enjeux régionaux liés au développement des énergies renouvelables ; le secteur de 7,41 ha concerné se situant dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, il n'a pas été jugé propice au logement.

3 – Développement économique

Le territoire du Pays de Fontainebleau accueille environ 23 111 emplois dont 31% des emplois sont concentrés sur les communes de Fontainebleau et Avon. Le secteur tertiaire est largement prédominant sur le territoire et ne compte pas moins de 20 000 emplois répartis au sein d'activités de commerce, restauration, hébergement et d'activités scientifiques, techniques et administratives. Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture cumulent quant à eux seulement 8% des emplois du territoire. Le rapport de présentation qui fait état d'une économie majoritairement résidentielle et présentielle souligne l'inadéquation avec le profil des actifs du territoire, plutôt mieux formés, générant de nombreux flux pendulaires.

Le PADD fixe l'objectif d'affirmer le positionnement de pôle leader en matière de tertiaire supérieur et de services aux entreprises, à la fois en confortant plus particulièrement les filières stratégiques du territoire que sont le tourisme, l'enseignement supérieur et les activités techniques et scientifiques, ainsi que vers une agriculture et sylviculture plus durables.

Concernant le foncier à vocation économique, le diagnostic du PLUi précise que le territoire dispose de 26 zones d'activités économiques. Elles sont principalement situées en bord de Seine et sur la partie sud du territoire. A part la ZAE des Brûlis, située sur les communes de Samoreau et Vulaines-sur-Seine occupe une place significative (35 ha) et la ZAE de Valvins à Avon, les ZAE de petites surfaces (moins de 5 ha) restent prédominantes sur le territoire. De nouvelle surfaces en extension sont prévues à hauteur de 8,5 ha (zones 1AUX) sur les secteurs suivants ; à Vulaines-sur-Seine l'OAP « extension ZA chemins des vaches », à La Chapelle-la-Reine l'OAP « extension de la ZA », à Saint Sauveur-sur-Ecole l'OAP « extension zone artisanale » et à Recloses l'OAP « secteur d'activités mixtes rue du clos à la fourrée ». La vocation principale de ces secteurs est l'accueil d'activités économiques productives et non adaptées à une implantation au sein du tissu résidentiel. Ils ont été spécifiquement créés afin de pouvoir s'intégrer aux activités économiques existantes classées en zones UX ou UXc. Elles font l'objet de prescriptions spécifiques destinées à favoriser l'optimisation foncière avec une emprise au sol des constructions plus importante et d'assurer l'insertion paysagères des zones d'activités.

L'objectif de conforter l'armature commerciale et artisanale existante est en cohérence avec les orientations régionales. Le projet de PLUi prend ainsi des mesures de préservation et de développement des linéaires commerciaux, ainsi que des mesures favorisant les rez-de-chaussée actifs dans les nouveaux projets d'aménagement mixtes. Il distingue au sein du règlement graphique les linéaires commerciaux protégés, les linéaires de commerces traditionnels protégés et les linéaires de diversité commerciale. De plus, 17 OAP sectorielles comprennent des opérations d'aménagement mixtes, située au sein du tissu urbanisé des communes afin de favoriser une armature commerciale relativement équilibrée. L'OAP thématique « commerces et redynamisation des centres-bourgs » permet de conforter les attentes du PADD et traduit la recherche d'un objectif de diversité économique et de maitrise des implantations commerciales. Elle vise à maintenir les emplacements destinés aux commerces de proximité, à accueillir le développement de l'offre commerciale très prioritairement dans le tissu urbain constitué, à limiter le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale. La zone UX interdit les activités artisanales et les commerces de détail afin d'y favoriser l'implantation d'activités industrielles, de bureaux ou d'entrepôts. Dans la zone UXc, les activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition de ne pas dépasser une certaine surface de vente (200m² ou 500m² selon les ZA et les communes).

Le Pays de Fontainebleau souhaite par ailleurs valoriser davantage le potentiel touristique lié à son patrimoine naturel et culturel, à travers le développement d'un tourisme durable et responsable, la transformation du tourisme excursionniste en tourisme de séjour, la diversification de l'offre d'hébergement, le développement d'activité de pleine nature et d'itinérance s'appuyant en particulier sur le réseau cyclable et de randonnées existant (Scandibérique, continuités cyclables).

Par ailleurs, le projet de PLUi favorise le maintien et le développement des établissements d'enseignement supérieur et de formation sur le territoire. L'OAP « Caserne Damesme » située à Fontainebleau, a vocation à accueillir un nouveau campus universitaire intégré à l'écosystème de formation déjà présent sur le territoire. Le site, actuellement inoccupé et idéalement situé, doit permettre de renforcer le caractère multifonctionnel du centre-ville de Fontainebleau tout en apportant une nouvelle offre d'enseignement supérieur en lien avec l'axe 2.2.2 du PADD.

4 – Transports et déplacements

L'offre ferroviaire sur le secteur est relativement riche mais limitée à la partie ouest du territoire. Le Pays de Fontainebleau est desservi par 7 gares ferroviaires (ligne R du transilien) toutes situées sur la frange est du territoire. La dépendance à la voiture est prégnante dans les secteurs géographiques où l'offre en transports en commun est moins disponible. A titre d'exemple, l'indice de dépendance à la voiture sur Achères-la-Forêt est élevé avec 4,38 points contre 1,88 points à Fontainebleau qui dispose de solutions alternatives (réseau ferroviaire et cyclable). En complément, coexistent sept réseaux de bus et une nouvelle offre de transport à la demande. Le réseau viaire du territoire permet de desservir efficacement le territoire avec la présence de l'autoroute A6 et des échangeurs de Cély et Ury, et le réseau principal de voies départementales qui converge essentiellement vers Fontainebleau.

Le PADD traduit la volonté de réduire les besoins de déplacement en renforçant les pôles du territoire (rapprochement emploi, habitat, services, commerces etc.) et d'encourager les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle en développant les transports collectifs routiers,

les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux et en réduisant la place de la voiture individuelle dans l'espace public. Il met également en avant le développement du parc de véhicules électriques (voitures, vélos) et préconise le déploiement de bornes électriques à proximité des pôles d'échanges multimodaux, équipements et commerces.

Le territoire compte actuellement peu d'infrastructures cyclables sécurisées, ce qui constitue un frein à l'usage du vélo, aussi en cohérence avec les orientations régionales, une attention particulière est portée à la promotion de la pratique cyclable. L'OAP « Mobilités actives » a pour ambition d'aménager un réseau cyclable à l'échelle intercommunale de qualité. Cela passe par la création de liaisons inter-bourgs, le traitement des intersections, l'aménagement d'itinéraires cyclables au sein de la forêt de Fontainebleau, l'aménagement de stationnement vélo et le développement des services de réparation. Par ailleurs, même si le réseau régional Vélo Île-de-France (VIF) ne dessert pas le territoire, elle s'inspire de ce modèle et intègre la ligne V7 qui se termine aux franges de l'agglomération, afin d'envisager une connexion directe. En complément, l'OAP vise à repenser l'espace public en proposant des aménagements sécurisés pour vélos et piétons et en assurant le partage des espaces. Les OAP sectorielles inscrites au sein des bourgs et centralités, détaillent-elles aussi des orientations spécifiques aux enjeux de mobilités.

En complément, une quarantaine d'emplacements réservés sont prévus pour la création de voies douces, de cheminements piétons, de sécurisation et d'aménagement de carrefour. Toutefois, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que certaines OAP sectorielles semblent prévoir des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés relativement conséquente au regard des surfaces pour la création des liaisons douces. Une réflexion sur la mutualisation des stationnements aurait pu utilement être menée afin de démontrer la maitrise de la croissance de la circulation automobile, objectif majeur du PADD.

Enfin, le territoire est concerné par un site multimodal déjà existant, inscrit au SDRIF-E arrêté (Bourron-Marlotte-Grez) mais également la présence de deux sites multimodaux potentiels sur La Chapelle-la-Reine. Le projet de PLUi n'en fait pas référence de façon explicite mais prévoit au sein de son PADD des objectifs en matière de mobilité, tels que le renforcement des pôles d'échanges multimodaux et le déploiement de bornes électriques à proximité. Les sites multimodaux existants doivent être maintenus et leur emprise préservée pour ne pas obérer un développement à venir. Les sites potentiels doivent quant à eux permettre la massification des flux routiers et ferroviaires afin d'y développer la multimodalité.

5 – Logement

Le projet de PLUi fixe un objectif de croissance démographique réaliste, en prévoyant d'atteindre 74 449 habitants à l'horizon 2040, soit 6 237 habitants supplémentaires par rapport à 2013. Le PLH de la collectivité fixe pour la période 2024 – 2030 un objectif de production de logements d'environ 240 logements par an pour maintenir le nombre d'habitants actuels, compenser le desserrement des ménages et renouveler le parc de logement. En complément, il prévoit la construction de 78 logements par an pour l'accueil de nouveaux habitants dans une logique de croissance de la population de +0 ,6% par an. Ainsi, la production s'élève à 318 logements par an soit un total de 1 908 logements supplémentaires d'ici 2030, dont 65,8% en construction neuve, 34,2% par remise sur le marché de logements vacants.

Sur la période 2030-2040, la projection de réalisation est de 300 logements par an ce qui correspond à une croissance annuelle de +0,4% et 1800 logements supplémentaires. Ces objectifs sont en cohérence avec les orientations relatives à la densification du SDRIF et du SDRIF-E.

Pour y parvenir, le potentiel de construction du territoire est estimé à 4 352 logements, réparti de la manière suivante : 476 en comblement du tissu constitué (dents creuses), 257 sur des parcelles bâties potentiellement divisibles, 1 455 dans les OAP, 1 188 en renouvellement urbain, 552 en reconquête de logements vacants et 424 dans les zones à urbaniser.

Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13% à horizon 2040. Cet objectif est porté à 15% dans les communes dotées d'une gare (Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau, Avon, Fontainebleau et Bourron-Marlotte) ainsi que dans les polarités des villes moyennes et petites villes (Fontainebleau, Avon et La Chapelle-la-Reine). Or les objectifs de production dans l'espace urbanisé ne répondent pas aux attendus du SDRIF-E car l'augmentation attendue de 13 à 15% selon les secteurs doit être réalisée entre la date d'approbation du SDRIF-E et 2040 et non entre 2021 et 2040 comme indiqué dans le projet de PLUi. De surcroît, la remobilisation des logements vacants et la construction des zones à urbaniser ne constituent pas des processus concourant à la progression

du parc de logements au sein des espaces urbanisés existants et par conséquent ne peuvent être comptabilisés pour justifier du respect des objectifs du SDRIF et du SDRIF-E. En complément, les OAP auraient gagné en clarté en différenciant les logements produits en renouvellement urbain de ceux produits en extension et en précisant la ventilation spatiale pour chaque commune.

En adéquation avec les grandes orientations du SDRIF-E, le projet de PADD vise la diversification de l'offre de logements afin de structurer une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. Il s'agit de proposer une offre adaptée aux populations spécifiques et en particulier aux personnes âgées et de développer l'offre locative et les logements de petite et moyenne taille. A titre d'exemple, l'OAP « quartier de gare – avenue Gallieni » à Bois-le-Roi prévoit 75% de logements de type logements SRU dont une résidence autonomie séniors et l'OAP « secteur de renouvellement de la varenne » à Vulaines-sur-Seine prévoit 20 à 30 % de logements aidés, une offre à destination des seniors et 10% de studio ou T1.

Au regard du taux de logement social de près de 11,4%, avec une grande hétérogénéité territoriale entre les communes, le projet de PLUi prévoit pour les communes soumises aux obligations de la loi SRU (Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi) de produire environ 125 logements accessibles par an sur la durée du PLH (2024 – 2030). Les 23 autres communes ont un objectif global de production de 10 à 15 logements accessibles par an. Trois OAP mentionnent un pourcentage de logements aidés : l'OAP « rue des Ormes » à Chartrettes avec 10 à 20% soit une quinzaine de logements aidés, l'OAP « porte nord » à Fontainebleau avec 25% soit une douzaine de logements aidés et l'OAP « quartier du Bréau » à Fontainebleau avec 15%. Dans la commune de Bois-le-Roi, 75 à 80% des logements réalisés en zone U et au sein des secteurs de mixité sociale définis seront des logements accessibles avec notamment l'OAP « rue de l'ile Saint-Pierre – avenue Castellani » qui prévoit 100 % de logements SRU (bail réel solidaire, résidences intergénérationnelles et séniors). Il convient de souligner l'effort de construction en logements aidés qui permettra l'atteinte de objectifs fixés par la loi SRU.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf : EM/PG/24D-1314

N/Réf : OR/CM/AM 24.628

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
Pays de Fontainebleau
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Epernay, le 11 septembre 2024

ANNULE ET REMPLACE le courrier réf. OR/CM/AM 24.566 du 20/08/2024

Objet : Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 12 juillet 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne l'élaboration du PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Toutes les communes de l'agglomération sont comprises dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ».
Les communes de Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine et Tousson sont, de plus, comprises dans l'aire de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Volailles du Gâtinais ».
Nous avons identifié un atelier d'affinage de fromages AOP « Brie de Meaux » et « Brie de Melun » à Achères-la-Forêt, ainsi que plusieurs producteurs de blé destiné à l'élaboration de farine Label Rouge et producteurs en agriculture biologique sur le territoire de la communauté d'agglomération.
Vous trouverez en pièce jointe un tableau récapitulatif comportant l'ensemble des informations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent.

Le PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prévoit une augmentation de + de 5 000 habitants, soit 74 500 habitants à l'horizon 2040 avec un besoin de 4 252 logements. Le PLUi prévoit la mobilisation des espaces intra urbain grâce à une reconquête des logements vacants, à une mobilisation des dents creuses et des autres potentialités (démolition, renouvellement, divisions parcellaires). Ainsi, les surfaces prévues en extensions urbaines destinées à l'habitat représentent 32 ha 68, et 8 ha 32 en extension à vocation économique (1AUx).

L'INAO ne s'opposera pas au projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice,
et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 77

Monsieur,

Voici trois propositions d'amélioration :

Au règlement :

Page 47, sur les espaces boisés classés (EBC), et afin d'éviter toute ambiguïté, ajouter :

*« Exceptions : la déclaration préalable est dispensée de présentation pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'**art. R.421-23-2** du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 :*

- arbres dangereux, chablis ou morts ;

- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;

- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;

- dans le périmètre d'une obligation légale de débroussaillement (OLD) ;

- ou en forêt publique soumise au régime forestier. »

Au PADD :

Page 28, compléter par un alinéa sur les accès aux massifs boisés pour les camions :

« Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés pour les camions. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, sécurisés en cas d'incendie notamment, mis en valeur. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois dans les massifs jusqu'aux voies ouvertes au transports de bois ronds par l'arrêté préfectoral N° 2010/DDEA/URC/BR/001 (les D606, D607, D409, D152 notamment) (art. L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route). »

PJ : l'arrêté préfectoral N° 2010/DDEA/URC/BR/001

En outre, sauf erreur, le diagnostic omet d'évoquer et donc de considérer les propriétés boisées des particuliers, pourtant au nombre de 7190 sur le Pays de Fontainebleau pour plus de 5200 ha, dont 14 sous plan simple de gestion selon l'article L312-1 du code forestier.

Références :

https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret

https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf

https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf

https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes

Bien cordialement,

Xavier JENNER

Développement forestier territorial

Délégué pour l'Ile-de-France

Ile-de-France Centre-Val de Loire

2, avenue Jeanne-d'Arc - BP 111

78153 LE CHESNAY cedex

Tél. : 06 13 89 29 79

www.cnpf.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de Seine-et-Marne
Service éducation et sécurité routière
Unité réseaux et circulation

ARRÊTÉ N° 2010/DDEA/URC/BR/001

Portant autorisation exceptionnelle de circulation des véhicules transportant des bois ronds dépassant les tonnages prévus par le code de la route

Le Préfet de Seine-et-Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de la route ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt, et notamment son article 17 ;

Vu la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux ;

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie

Vu le décret n° 2003-416 du 30 avril 2003 relatif aux transports de bois ronds ;

Vu le décret n°2009-780 du 23 juin 2009 relatif au transport de bois ronds et complétant le code de la route ;

Vu l'arrêté ministériel du 25 juin 2003 relatif aux caractéristiques techniques des véhicules de transports de bois ronds ;

Vu l'arrêté n° 07 DDE-SESR-RSIC-01 du 2 mai 2007 portant autorisation exceptionnelle de circulation des véhicules transportant des bois ronds dépassant les tonnages prévus par le code de la route, en Seine-et-Marne ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 juin 2009, relatif au transport de bois ronds ;

Vu la circulaire interministérielle n° 2004-41 du 19 juillet 2004 relative au régime temporaire de circulation des transports de bois ronds ;

Vu la circulaire ministérielle du 31 juillet 2009 relative aux modalités du transport de bois ronds ;

Sur proposition du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture,

ARRETE

Article 1 : définitions

Le présent arrêté s'applique aux transports exclusifs des «bois ronds » à compter de sa date de signature.

Pour l'application du présent arrêté :

- les « bois ronds » sont définis comme « toutes portions de troncs ou de branches d'arbres obtenues par tronçonnage », les grumes qui sont des troncs, éventuellement ébranchés en font partie,
- le transport exclusif de « bois ronds » effectué par des ensembles de véhicules de plus de 4 essieux et dont le poids total roulant excède 40 tonnes est régi par les dispositions du code de la route, notamment en terme de poids et de gabarit, c'est-à-dire de longueur, de largeur et de hauteur, sous réserve des règles dérogatoires, telles que reprises à l'article 2 du présent arrêté..

Article 2 : règles dérogatoires

Les règles dérogatoires prévues par le décret du 23 juin 2009, qui s'appliquent jusqu'au 1er janvier 2015 aux ensembles de véhicules mis en circulation avant le 9 juillet 2009 et disposant d'une attestation de caractéristiques techniques établie dans le cadre des dispositions applicables avant cette date au transport de bois ronds, sont notamment les suivantes :

I L'autorisation de circulation des ensembles de véhicules comprenant plus d'une remorque, prévue à l'alinéa 2 de l'article R. 433-8 du code de la route, est limitée aux seuls trains doubles.

II Le poids total roulant d'un véhicule articulé, d'un ensemble composé d'un véhicule à moteur et d'une remorque, ou d'un train double ne doit pas dépasser :
- 52 tonnes si l'ensemble considéré comporte 5 essieux,
- 57 tonnes si l'ensemble comporte 6 essieux ou plus

III Les charges maximales à l'essieu des ensembles de véhicules doivent respecter les limites des charges maximales à l'essieu définies par un arrêté du ministre chargé des transports

Article 3 : itinéraires autorisés

Les transports de « bois ronds » respectant les conditions édictées aux articles 1 et 2 du présent arrêté sont autorisés sur les itinéraires définis dans le tableau en annexe 1 et tracés sur la carte en annexe 2, sauf prescriptions locales contraires.
Ils sont également autorisés dans une bande de 20 kilomètres de large centrée sur les itinéraires définis à l 'alinéa précédent, sous réserve de l'accord préalable des gestionnaires des voies empruntées et du respect des prescriptions locales qu'ils indiqueront.

Article 4 : restrictions de circulation

La circulation des véhicules transportant des bois ronds est interdite :

- sur autoroute pour les ensembles de véhicules qui ne pourraient pas atteindre une vitesse en palier de 50 km/h ;

- sur l'ensemble du réseau routier et autoroutier du samedi ou veille de fête à 12 heures au lundi et lendemain de fête à 6heures ; toutefois, le préfet peut, en cas de nécessité absolue et en tenant compte des circonstances locales, accorder des dérogations à cette interdictioon

- par temps de neige ou de verglas ou lorsque la visibilité est insuffisante ;

- pendant les périodes et sur les itinéraires d'interdiction de circulation des véhicules de transports de marchandises, définis par arrêté du ministre des transports et du ministre de l'intérieur ;

Article 5 : vitesse

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives imposées par arrêtés préfectoraux départementaux ou municipaux sur certaines routes ou sections de route, la vitesse maximum des véhicules concernés par le présent arrêté ne devra pas excéder 70 km/h sur les routes à caractère prioritaire pour les véhicules équipés d'un freinage ABS et 60 km/h en l'absence d'ABS, et 60km/h sur les autres réseaux hors agglomération.

Elle sera réduite à 30 km/h aux abords des intersections faisant l'objet d'une signalisation réglementaire, dans les agglomérations et dans le franchissement des ouvrages d'art hors des sections d'itinéraires en autoroute.

Article 6 :accès au réseau autoroutier

Sur les autoroutes concédées, les transporteurs de bois ronds sont tenus d'emprunter une voie de péage manuelle, sauf cas de barrière de péage automatisée.

Article 7: éclairage et signalisation

L'éclairage et la signalisation des ensembles de véhicules transportant des bois ronds, en application de l'article R. 433-9 du code de la route, doivent être complétés par deux feux tournants ou à tube à décharge à l'avant et deux feux de même type à l'arrière, disposés symétriquement le plus près possible des extrémités hors tout avant et arrière du convoi.
Ces feux doivent fonctionner en permanence, de jour et de nuit, sauf lorsque le convoi, à l'arrêt, dégage entièrement la chaussée et ses abords immédiats.
Les dispositifs lumineux sont conformes aux dispositions de l'arrêté du 4 juillet 1972 modifié relatif aux feux spéciaux des véhicules à progression lente.

Article 8 : prescriptions

Prescriptions générales

le conducteur d'un véhicule de transport de bois rond devra se conformer aux prescriptions du code de la route et des arrêtés d'application subséquents pour lesquelles il n'est pas dérogé par le présent arrêté, notamment à celles concernant l'éclairage et la signalisation des convois, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux, départementaux et municipaux réglementant la circulation des véhicules à la traversée des ouvrages d'art, des agglomérations et des chantiers.

Prescriptions particulières

La circulation sur ouvrage devra s'effectuer sous les conditions suivantes :

- le plus proche possible de l'axe de l'ouvrage (sans dépasser l'axe s'il y a une ligne blanche axiale) ;
- seul sur l'ouvrage ou sur la travée ;
- à une vitesse ne dépassant pas 30 km/h, hors des sections d'itinéraires en autoroute ;
- en évitant absolument tout freinage lors du franchissement.

Article 9 : contrôle routier

En cas de contrôle routier, le transporteur doit être en mesure de présenter :

- une copie de l'arrêté « bois ronds » du département où s'effectue le contrôlé, avec ses annexes,.
- une copie de l'attestation sur l'honneur faisant état d'une absence d'alternative économiquement viable au transport routier,
- un justificatif du poids total réel (véhicule et chargement) de l'ensemble routier à chaque voyage par un équipement embarqué ou un document de pesée

Article 10 : responsabilités

Les bénéficiaires du présent arrêté et leurs ayants-droit seront responsables vis à vis de l'Etat, des départements et des communes traversées, des opérateurs de télécommunications, d'électricité de France, de la SNCF et de RFF, de VNF et des divers gestionnaires de réseau, des accidents de toute nature, des dégradations ou des avaries qui pourraient éventuellement être occasionnées au cours des transports de « bois ronds » aux routes, à leurs dépendances, aux ouvrages d'art, aux lignes des opérateurs de télécommunications et électriques.

En cas de dommages occasionnés à un ouvrage public et dûment constatés comme étant le fait d'un transport accompli dans le cadre du présent arrêté, le propriétaire des véhicules impliqués sera tenu de rembourser le montant des dommages à la première réquisition du gestionnaire concerné, sur la base d'une estimation établie par ses soins.

Article 11 : recours

Aucun recours contre l'Etat, le département, les communes, ou les gestionnaires de réseau ne pourra être exercé en raison des accidents de toute nature qui pourraient être causés au propriétaire des véhicules de transport de « bois ronds » ou à ses préposés et des dégradations ou des avaries qui pourraient être occasionnées aux véhicules ou à leurs chargements par suite de l'inadaptation des routes ou de leurs dépendances à la circulation ou au stationnement des convois ou des dommages qui pourraient résulter du fait de perte de temps, de retards de livraison. Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés à l'occasion de ces transports.

Article 12 : publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne et affiché dans les mairies concernées par la traversée de leur agglomération.

Article13 : abrogation

L'arrêté préfectoral n° 07 DDE-SESR-RSIC-01 du 2 mai 2007 portant autorisation exceptionnelle de circulation des véhicules transportant des bois ronds dépassant les tonnages prévus par le code de la route, est abrogé.

Article14 : exécution

Ampliation du présent arrêté sera adressée au secrétaire général de la préfecture, au président du conseil général, aux sous-préfets, aux maires des communes concernées, aux directeurs de la Sanef et de APRR, au directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture , aux directeurs départementaux de l'équipement et de l'agriculture des départements de l'Essonne et du Val d'Oise, , aux directeurs départementaux de l'équipement de la Seine-Saint-Denis et du Val de Marne, aux directeurs départementaux des territoires de l'Aube, la Marne, l'Oise, le Loiret et l'Yonne, au directeur régional de l'équipement d'Ile-de-France, au directeur interdépartemental des routes d'Ile-de-France et des directions interdépartementales des routes limitrophes de l'Est, du Nord et du Centre-Est, au délégué régional de la SNCF, au délégué régional de RFF, au directeur de l'office national de la forêt, au directeur départemental de la sécurité publique, au commandant du groupement de gendarmerie, chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Melun, le 23 juin 2010

Le Préfet de Seine et Marne

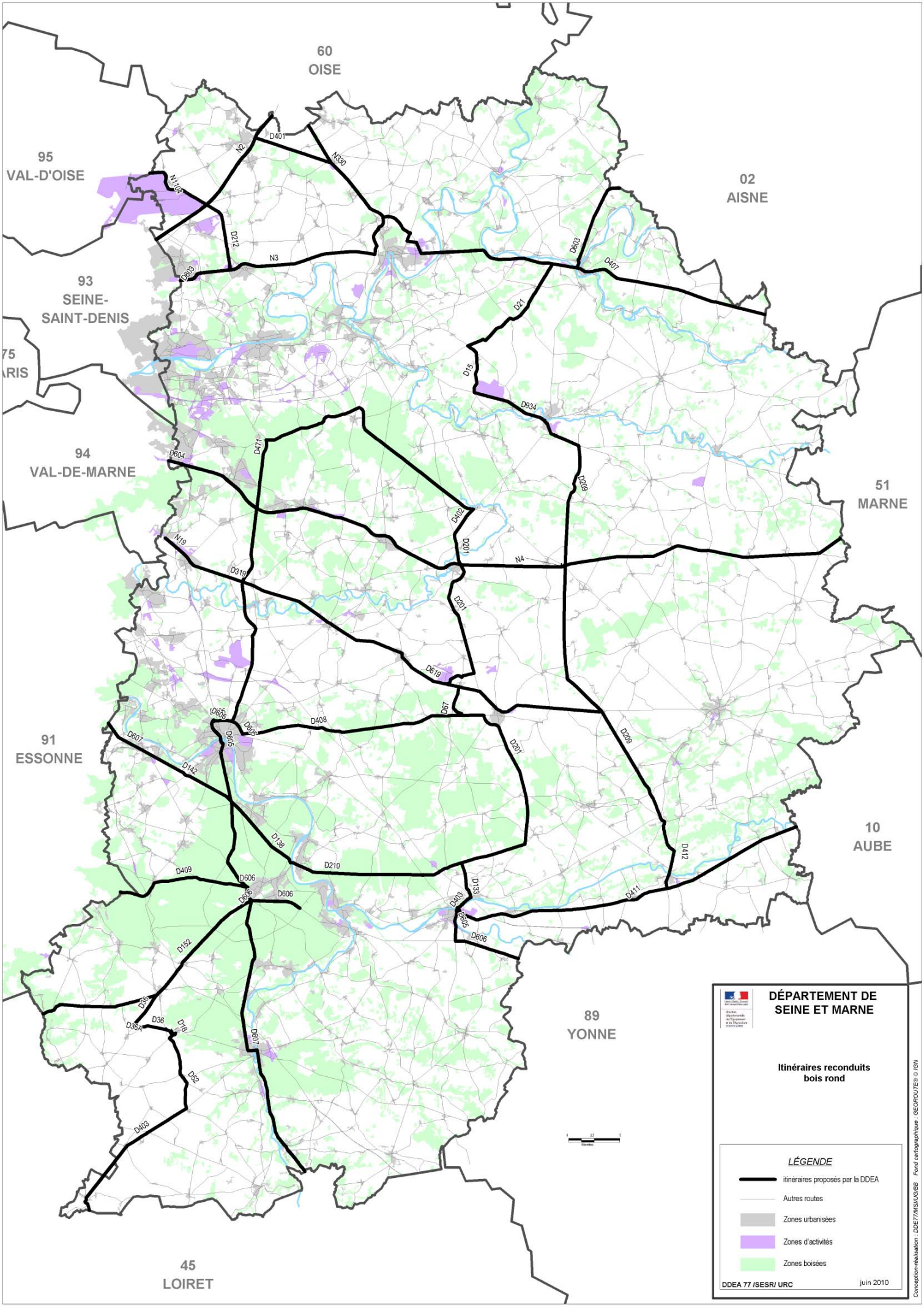
Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale de la Préfecture

signé

Colette DESPREZ

<u>ANNEXE 1</u> : Voies ouvertes aux transports de bois ronds

-RN 2 en totalité
-RD 212(RN 1104)entre RN 3 et Val d'Oise
-RD 401 entre RN 2 et RN 330
-RN 330 en totalité
-RN 3 en totalité
-RD 603,de la limite de la Seine St Denis à A 104, et de la RD 405a à l'Aisne
-RN 330 (ex RD 1005) de la RN 3 à la RD 405
-RD 405 de la RN 330 à la RD 405a
-RD 405a de la RD 405 à la RD 603
-RD 407 de la Ferté sous Jouarre à l'Aisne
-RD 21 jusqu'à Pierre-levée/ la Haute Maison RD 228
-RD 15 Maisoncelles en Brie jusqu'à la RD 934 (ex RN 34)
-RD 934 jusqu'à Chailly en Brie
-RD 209 jusqu'à RN 4(carrefour de Prévers)
-RD 471 de la RN 4 jusqu'à la RD 21 puis RD 231 Pézarches jusqu'à la RD 402
-RD 402 jusqu'à la RD 201 Rozay en Brie
-RN 4 en totalité, plus RD 604 à Pontault-Combault
-RN 19 jusqu'à RD 319 et 619 Maison-Rouge
-RD 471 de la RN 4 à la RD 319
-RD 201 entre RN 4 (Rozay en Brie) et RD 619 via RD 67Nord Grandpuits-Bailly-Carrois
-RD 209 entre RN 4(Prévers) et Maison-Rouge RD 619
-RD 209 entre Maison-Rouge et les Ormes sur Voulzie RD 412
-RD 412 jusqu'à la RD 411
-RD 411 de Montereau-Fault-Yonne à la limite de l'Yonne
-RD 606(ex RN 6) de l'Yonne à la RD 605(ex RN 105) Esmans- carrefour du Petit-Fossard
-RD 605 entre RD 606 et RD 403 jusqu'à RD 133 Montereau
-RD 471 de la RD 319 à la RD 605 Melun
-RD 605 rocade de Melun + pénétrante
-RD 408 de Melun (RD 605) à Nangis (RD 619)
-RD 67sud(entre RD 619 et RD 408 Fontenailles)
-RD 201 (de la RD 408 Nangis au carrefour RD 201 x RD 210 x RD 403)
-RD 210 du carrefour RD 201 x RD 210 x RD 403 jusqu'à Samoreau RD 138
-RD 138 jusqu'à RD 606 puis RD 142 Pringy jusqu'à RD 607 Essonne
-RD 606 de Melun à Fontainebleau et de Fontainebleau à Moret sur Loing
-RD 409 de Fontainebleau à l'Essonne
-RD 607 (ex RN 7) de Fontainebleau au Loiret
-RD 36 de la RD 152 (la Chapelle la Reine) à Amponville RD 16
-RD 16 Larchant jusqu'à la RD 52 puis la RD 52a jusqu'à la RD 403 à Aufferville
-RD 152 sur toute sa longueur
-RD 403 Aufferville jusqu' au Loiret



DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Itinéraires reconduits bois rond

LÉGENDE

- itinéraires proposés par la DDEA
- Autres routes
- Zones urbanisées
- Zones d'activités
- Zones boisées

DDEA 77 /SESR/ URC

juin 2010

Conception-réalisation : DDE77/MSI/UC/EB Fond cartographique : GEOROUTE© © IGN

SEMEA

Communauté d'Agglomération
du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président Pascal GOUHOURY
44, rue du Château
77 300 FONTAINEBLEAU

Réf : TF/MK/11/10/776
Affaire suivie par
Monsieur Mathieu KOKOT
Affaire suivie à la CAPF :
Monsieur Emilien MOUTAULT

Milly-la-Forêt, le vendredi 11 octobre2024

Objet : Elaboration du PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau – Consultation des personnes publiques associées

Courrier en recommandé avec AR

Monsieur le Président,

A réception du courrier de consultation publiques concernant l'élaboration du PLUi de la CA du Pays e Fontainebleau en date du 22 juillet 2024, je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe les remarques du SEMEA.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pièce jointe :
- Avis du SEMEA sur le PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau

Copie transmise par mail à :
- Monsieur Emilien MOUTAULT, Responsable du Service Urbanisme et Chef de Projet PLUi à la CAPF

Le Président du SEMEA
SEMEA
Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole du ru de la Mare-aux-Evêques et de leurs Affluents
Siège : Rue Cambot – 77190 Villiers-en-Bière
Bureaux : 20 bd Maréchal Leclerc – 77690 Milly-la-Forêt
06 37 02 63 93 contact@le-semea.fr
Numéro de siret : 200 086 676 00026
Thierry FLESCH

SEMEA
Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents

Remarques du SEMEA concernant le PLUi de la CAPF

3a – Règlement écrit

Concernent le règlement écrit, en noir sont conservés les éléments tels que copiés dans le document d'origine. En orange les remarques du SEMEA.

Désignation par ordre de protection	Prescriptions
Secteurs humides à préserver Article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Au sein des secteurs humides à préserver sont interdits : 1. Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception : • De ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ; • Des serres-tunnels et des tunnels agricoles ; • De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes. 2. Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels ; 3. L'imperméabilisation totale ou partielle du sol. De plus, dans ces secteurs, seules sont autorisées les clôtures à condition qu'elles soient perméables, garantissant la circulation de la petite faune. **Le règlement n'interdit pas spécifiquement la création de nouveaux plans d'eau artificiels, ni la plantation de boisement (peupleraies notamment) pourtant susceptibles de porter atteinte à la qualité écologique voire de détruire la zone humide.** **L'installation des serres tunnels et des tunnels agricoles ne devront pas porter atteinte aux fonctionnalités hydrologiques des sols, notamment ne pas implanter de fondation qui modifierait la circulation de l'eau dans le sol.**
Zone humide potentielle ou a sol hydromorphe	Au sein de ces secteurs, sont interdits, tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides et à leur alimentation en eau.

Article R.151 34°2 du Code de l'urbanisme	Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.
Ru, cours d'eau et leurs ripisylves associées Article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Les cours d'eau ainsi que les ripisylves associées, identifiés au plan de zonage, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit. Des dérogations sont toutefois possibles dans le cas de projets d'équipements ou d'aménagements publics liés aux cours d'eau tout en limitant au strict minimum l'impact sur la ripisylve. Les constructions sont interdites de part et d'autre de la berge des cours d'eau dans la bande représentée au règlement graphique sauf dérogations évoquées ci-dessus. La ripisylve ne doit pas être éclairée. Les clôtures devront être légères et ajourées permettant le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les dispositions communes.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

RAS

9.2 Eaux usées

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En zone d'assainissement collectif :

• le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ;

• Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas…) est interdit dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après l'arrêt préalable des traitements ;

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

RAS

9.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées **intégralement sur le terrain propre à l'opération.** Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour vingtennale au minimum sur une durée de 6 heures (en fonction de la station de Fontainebleau) et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48 heures.

Sur la commune de Cély, la pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour trentennal au minimum sur une durée de 6 heures (en fonction de la station de Fontainebleau) et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48 heures. Les installations et ouvrages d'eaux pluviales de type puisard (ou autres dispositifs) devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres de tout ouvrage, constructions et limites séparatives.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Les ouvrages de rétention et d'infiltration devront prendre en compte les fondations des constructions et installations sur le terrain et sur les terrains avoisinants de manière à éviter toute dégradation de celles-ci. Il est recommandé que ces ouvrages soient situés en retrait de toute plantation d'arbres et arbustes ou alors disposer d'un système anti-racine afin d'éviter toutes intrusions racinaires dans la filière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). **Le rejet en rivière de ces eaux doit**

faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eaux pluviales doit alimenter en priorité des réservoirs destinés à recueillir l'eau pour notamment des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Le premier paragraphe indique que les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération alors que par ailleurs :

- **il est mentionné que le rejet en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;**
- **aucun débit de fuite maximum n'est indiqué dans le règlement.**

Ces prescriptions ne sont pas suffisamment claires et manquent de cohérence.

Concernant le débit de fuite maximum, celui-ci doit être défini au cas par cas dans le cadre d'une étude préalable du sol et des capacités d'infiltration des parcelles concernées par l'opération. Ce débit ne devra pas être supérieur au débit de fuite naturel des parcelles concernées.

Toute modification du débit de fuite d'une parcelle, notamment son augmentation, ainsi que le rejet résiduel en rivière ne peuvent résulter que d'une impossibilité de gérer la totalité du rejet sur la parcelle par infiltration ou stockage. Cette impossibilité doit être préalablement démontrée dans le cadre d'une étude du sol et des capacités d'infiltration spécifique aux parcelles concernées par le projet. Le débit ainsi défini devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

2.5 Prévention des risques naturels et technologiques

Le territoire du Pays de Fontainebleau est concerné par les types de risques suivants :

- Le risque inondation ;
- Le risque mouvements de terrain ;
- Le risque minier ;
- Le risque retrait-gonflement des argiles ;
- Le risque cavités souterraines ;
- Les risques transport de matières dangereuses ;
- Les risques technologiques :
    - Les risques industriels ;
    - Les risques liés aux sites pollués.

Les documents relatifs aux risques naturels et technologiques sont renvoyés en annexes du PLUi.

NOTA BENE : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine s'applique sur certaines zones de bords de Seine du territoire. Ses dispositions doivent être regardées en complément du règlement du PLUi.

RAS

2.6 Secteur avec conditions spéciales de constructibilité

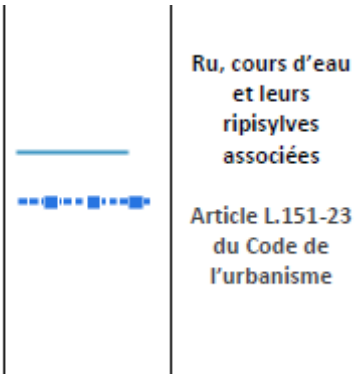
Au sein de ces secteurs, seul l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de bureau et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations est autorisé.

RAS

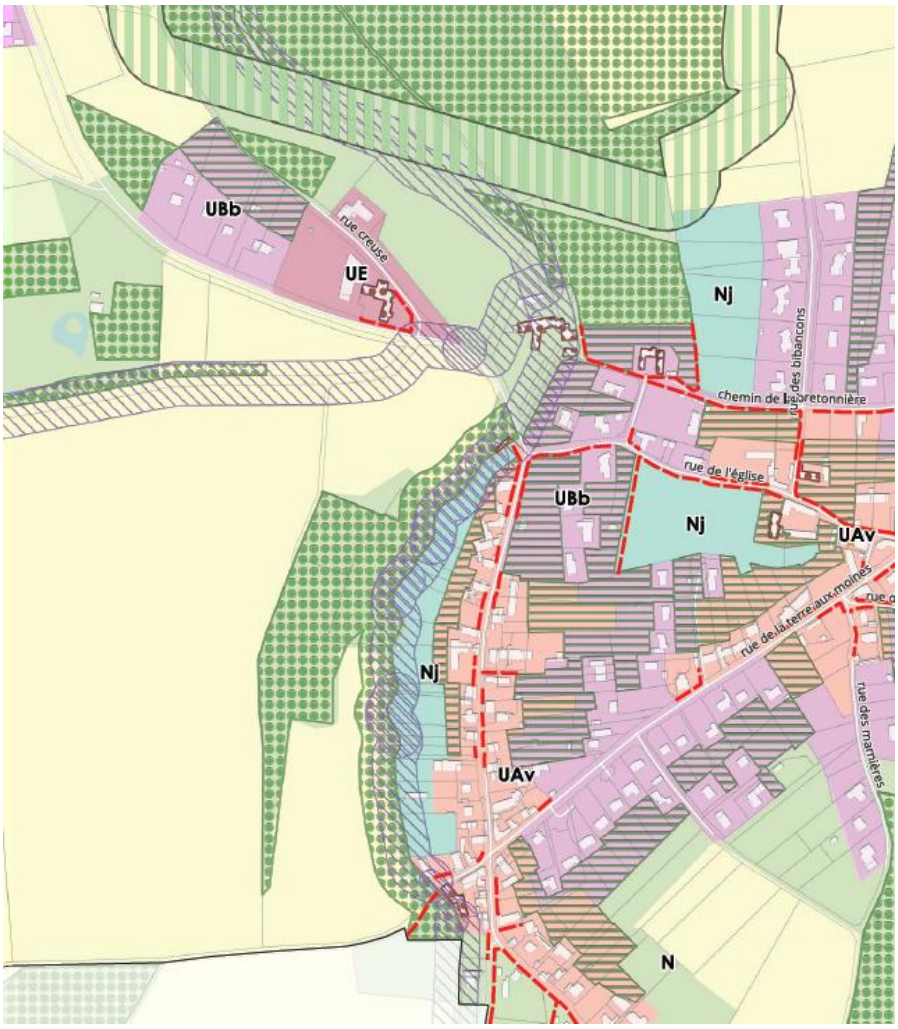
Règlement Graphique

1. Représentation des cours d'eau

En dehors de la Seine, les cours d'eau et les ripisylves ne sont pas indiqués par le tracé bleu figurant au règlement écrit :



On déduit la présence d'un cours d'eau par l'existence de la bande de recul comme le montre l'exemple de Saint-Sauveur-sur-Ecole :



Nous recommandons de faire apparaître clairement les cours d'eau du territoire selon le tracé prévu dans la légende, ceci en reprenant la cartographie réglementaire de l'Etat.

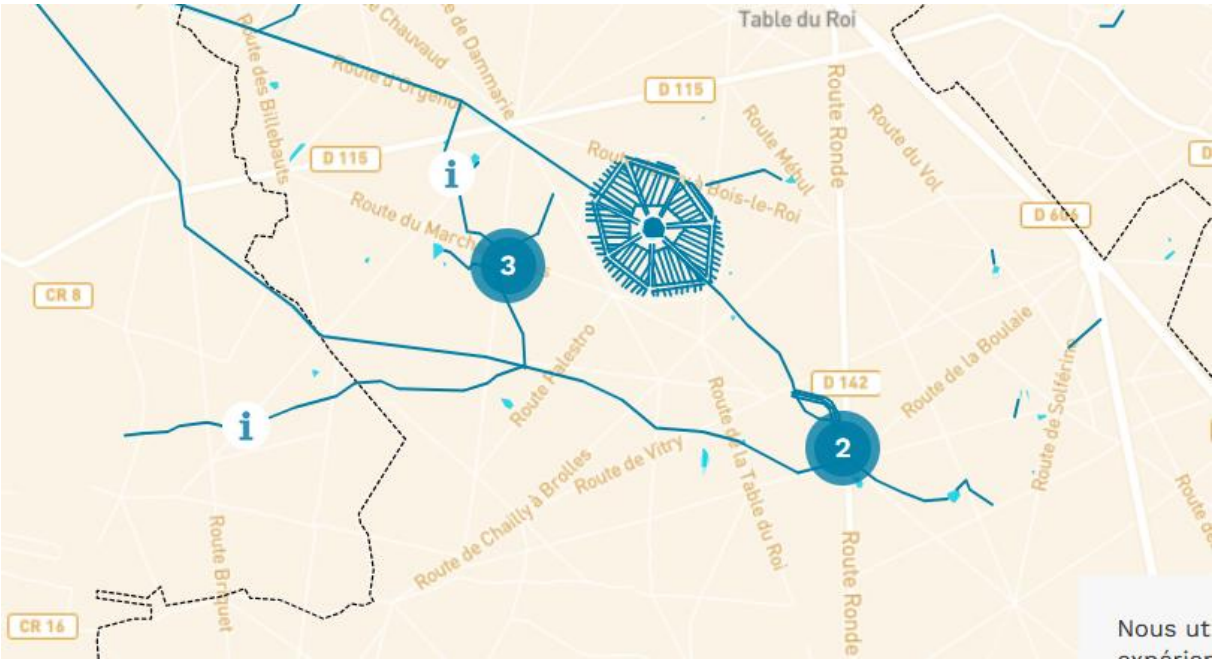
Considérant leurs intérêts, leurs fonctions et leurs impacts (inondations, qualité de l'eau, pollution, etc.), les fossés connectés au réseau hydrographique doivent également être représentés, en utilisant un figuré différent des cours d'eau.

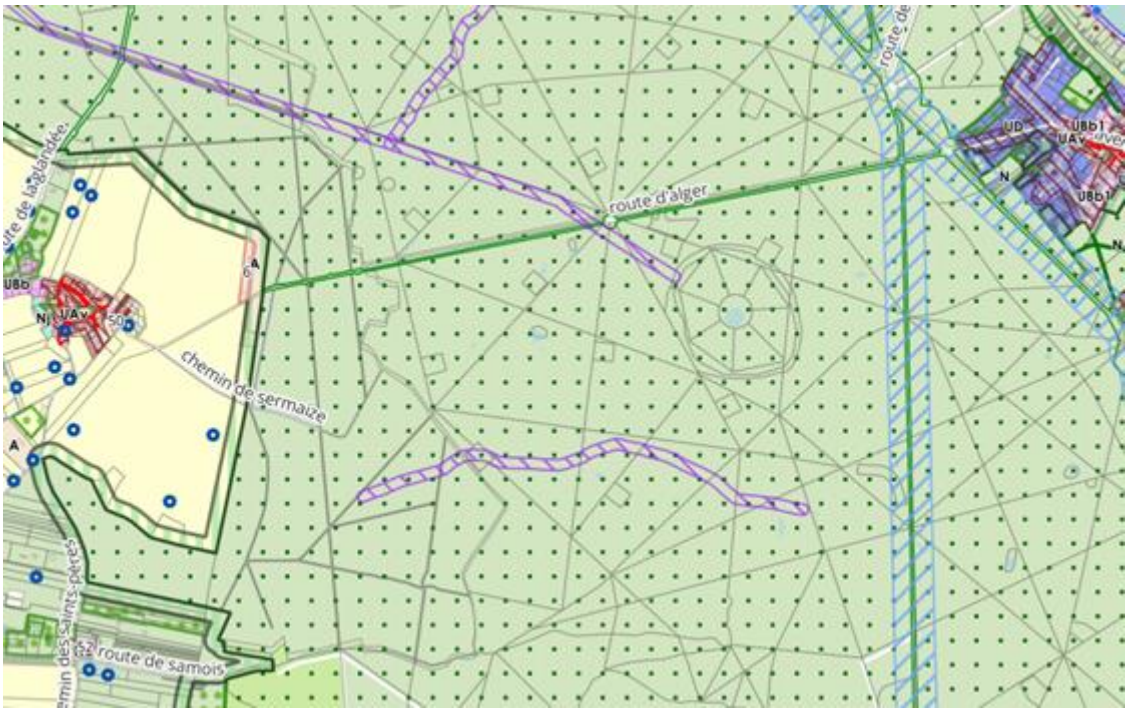
2. Cours d'eau et fossés manquant

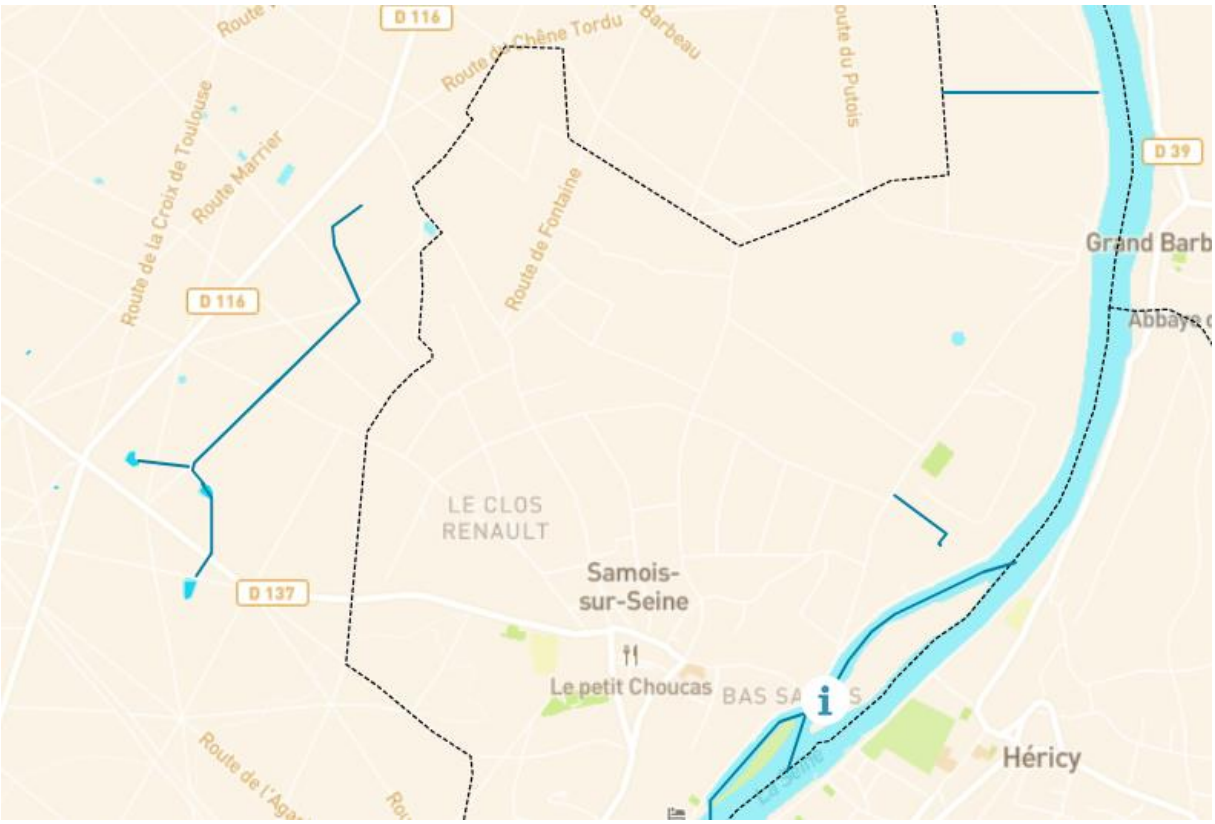
Il a été constaté à la lecture du document que certains tracés de cours d'eau sont manquants, on n'observe pas la bande de recul affichée sur les cours d'eau « représentés ».

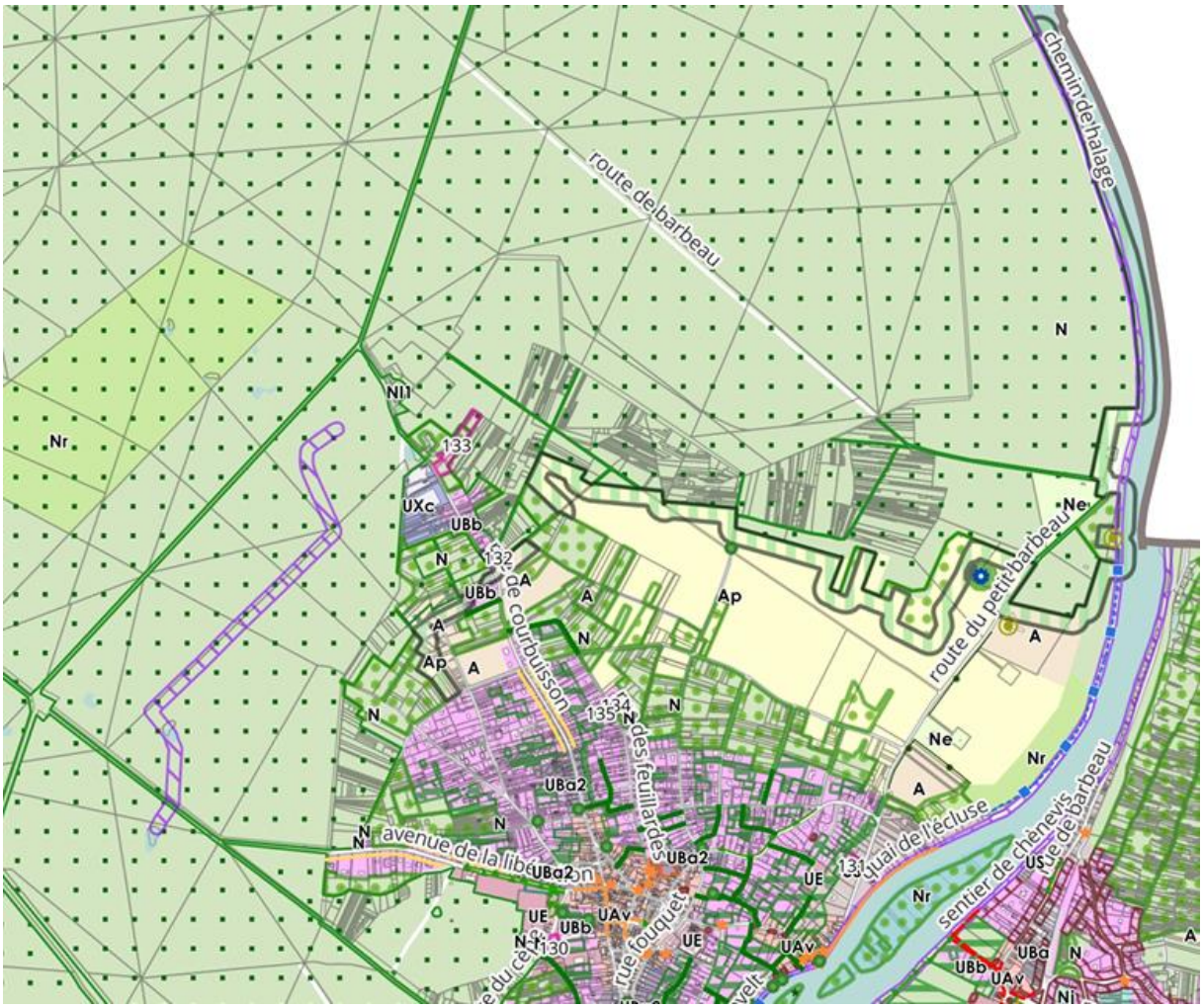
Vous trouverez ci-dessous des exemples non exhaustifs.

Commune de Fontainebleau :

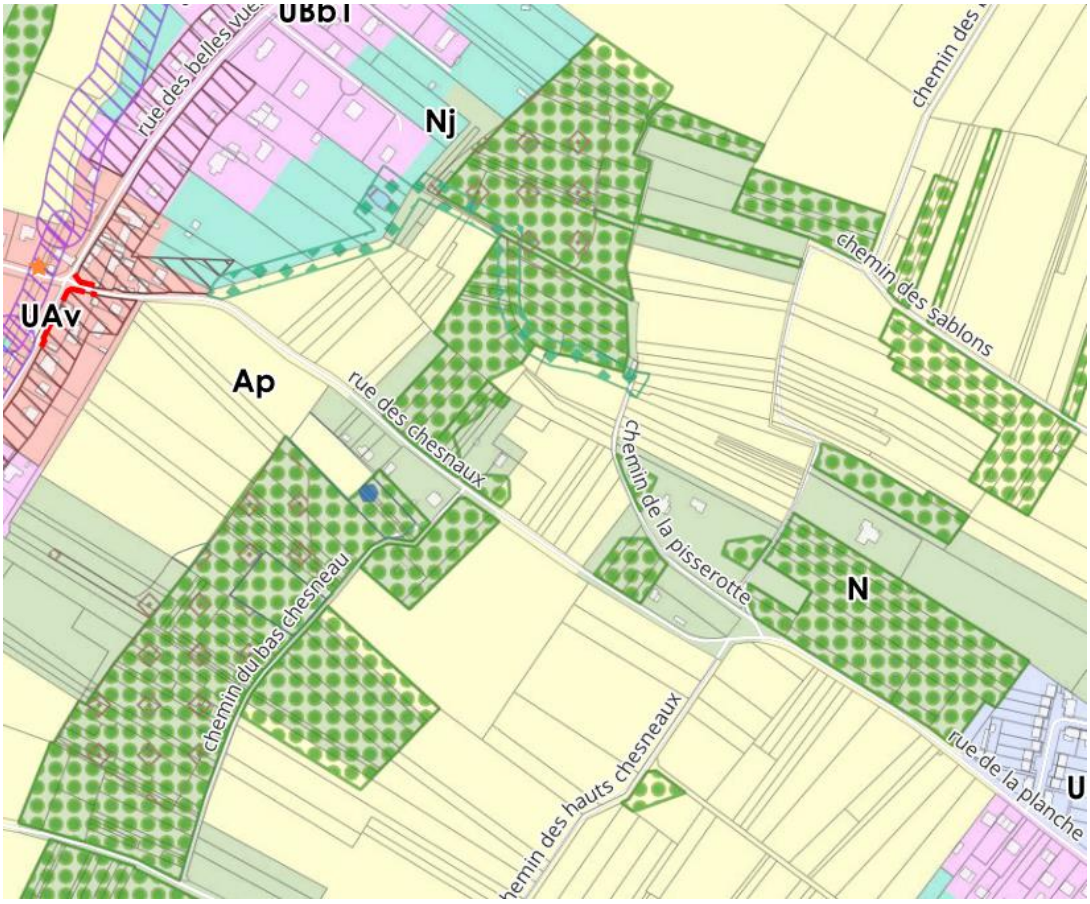


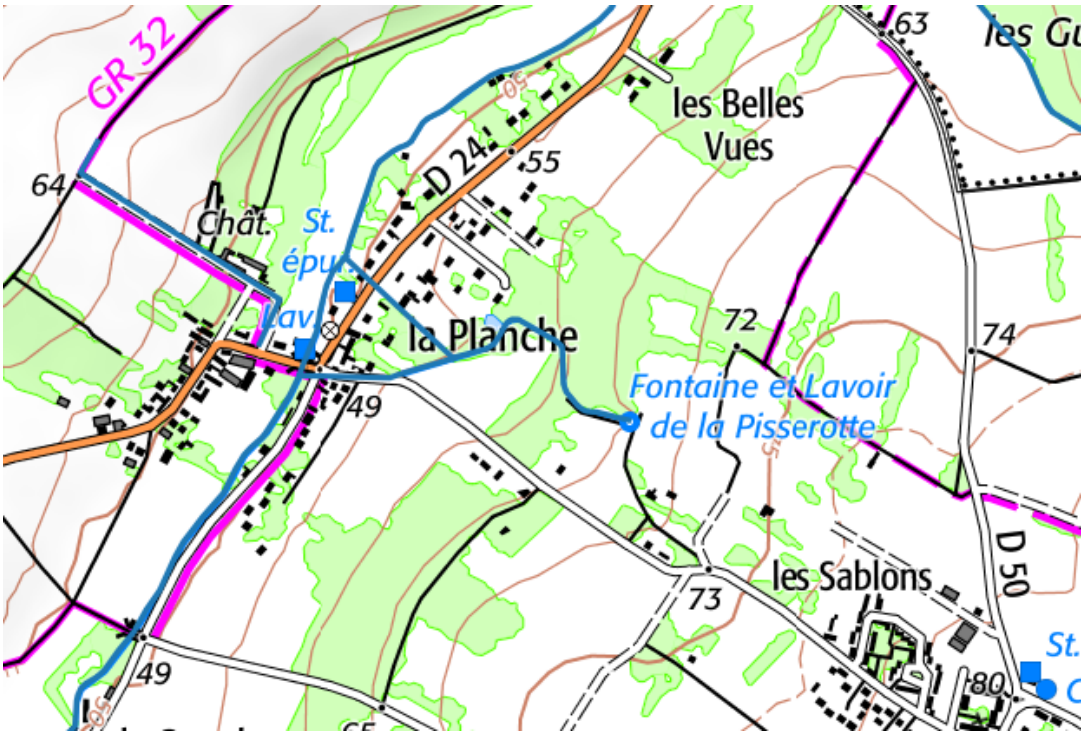


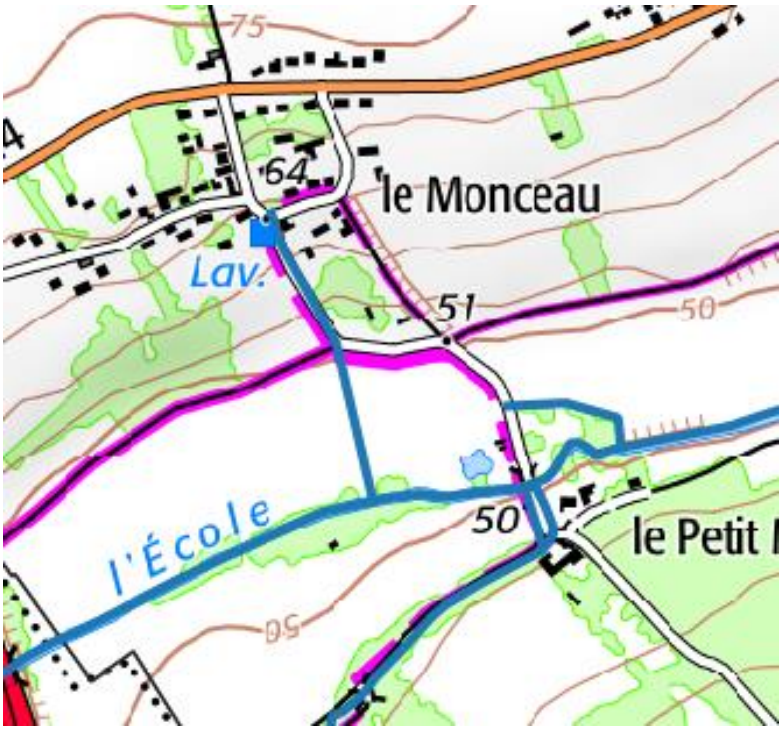

D 116
Route de la Croix de Toulouse
Route Marrier
Route de Fontaine
Route du Putois
D 39
Grand Barb
D 116
LE CLOS
RENAULT
Samois-
sur-Seine
D 137
Le petit Choucas
Héricy

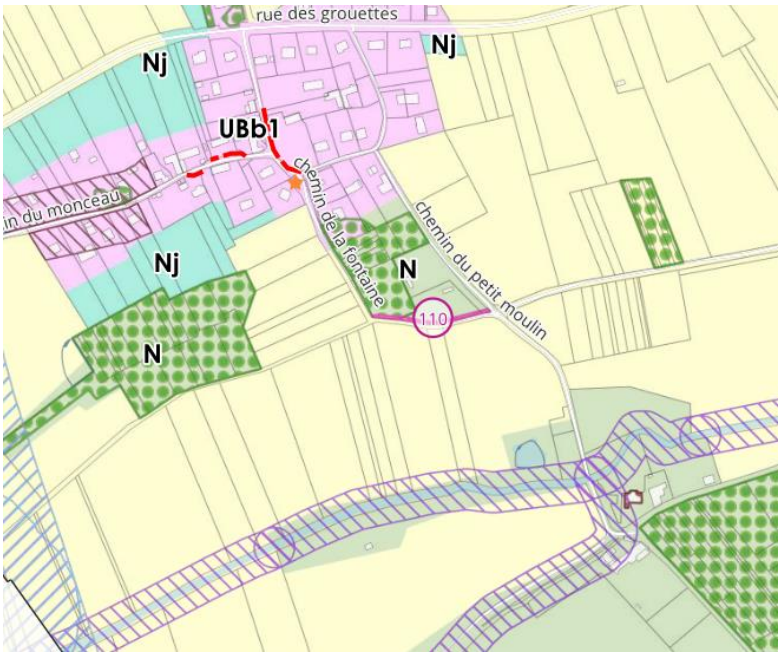

route de barbeau
chemin de halage
route du petit barbeau
avenue de la libération
quai de l'écluse
sentier de chènevis
rue fouquet
Nr
Nl1
133
132
131
130
UXc
UBb
N
A
Ap
Ne
UBa2
UE
UAv
US
UBa

Commune de Perthes, Ru de la Pisserotte, Ru de la Petite Fontaine :









A Perthes, les rus de la Pisserotte et de la Fontaine ne sont pas cartographiés et les lavoirs de la Pisserotte et du hameau de Monceau ne sont pas protégés comme « petit élément de patrimoine à préserver ».

De plus, comme mentionné auparavant, le réseau hydrographique devra également faire apparaître les fossés qui y sont directement connectés. Le SEMEA a fourni l'ensemble de ces données de son réseau hydrographique à la CAPF.

3. Représentation des zones humides règlementaires

En dehors de la Commune de Perthes, les zones humides inventoriées par le SEMEA n'apparaissent pas dans le règlement graphique des Communes de la CAPF.

Pour rappel, l'inventaire intercommunale des zones humides réalisé par le SEMEA s'est effectué selon les modalités définies par le SAGE de Nappe de Beauce en respect de l'arrêté de 2008 modifié en 2009 déterminant les « critères de classification des zones humides ». Comme indiqué dans la disposition n°18 du SAGE de la Nappe de Beauce « *Les inventaires de zones humides réalisés à l'échelle intercommunale ou communale seront intégrés aux documents d'urbanisme au moment de leur élaboration ou de leur révision. Les éléments cartographiques des inventaires y seront annexés et les orientations à prendre pour assurer la préservation des zones humides seront précisées dans les pièces stratégiques des documents.* ». Il est donc nécessaire de faire apparaitre l'inventaire des zones humides du SEMEA dans le règlement graphique du PLUI de la CAPF pour assurer la conformité avec le SAGE de la Nappe de Beauce. Tout comme le réseau hydrographique, l'ensemble des données de zones humides réglementaires et des zones à sols hydromorphes du SEMEA a été transmis à la CAPF.

A Saint-Sauveur-sur-Ecole : la présence de zones humides est bien prévue dans la légende mais l'inventaire du SEMEA n'apparait pas sur les cartes. La présence de l'OAP de la Mare Chauvet est constatée sur une zone dite « hydromorphe » ; c'est-à-dire, qu'elle ne répond pas *stricto sensu* aux critères de l'arrêté 2008 mais que la nappe phréatique est tout de même présente à faible profondeur, comme le confirme la présence des mares à proximité. A noter que les mares et mouillères de la commune de Saint-Sauveur ne sont pas identifiées comme un patrimoine naturel à protéger (article l151-23) comme c'est le cas à Chailly-en-Bière par exemple.

5i _ OAP Thématique bioclimatique

Page 11 – 1er § : « les risques de remontées de nappes » : phrase non terminée.

Page 11 – 3ème § : « On note également que bien que les communes comme Chailly-en-Bière, Barbizon ou Perthes ne soient pas directement concernées par la présence d'un cours d'eau, elles sont soumises également à ce risque. » : L'Ecole passe à Perthes dans les Hameaux du Monceau et la Planche, et à Chailly passent le ru de la Mare aux Evées et ses affluents.

P20 – « Ces orientations concernent toutes les communes du territoire de la CAPF et plus particulièrement les communes traversées par le cours d'eau de l'Ecole (Saint-Germain-sur-Ecole, Cély) et du Loing (Bourron-Marlotte, Chartrettes). » : l'Ecole traverse également Noisy-sur-Ecole, Saint Sauveur sur Ecole, Perthes. Le Rebais traverse Fleury-en-Bière, Cély et Perthes.

5 e – OAP Secteur Pays de Bière

A Saint Sauveur sur Ecole, l'OAP N°4 : SECTEUR DU CHEMIN DE LA MARE CHAUVET prévoit 25/30 logements dans un secteur à sol hydromorphe. Ce secteur présente un potentiel humide avec une nappe phréatique présente à faible profondeur.

PADD

p 12 : « XX km de cours d'eau … XX ha de zones humides » : il manque les chiffres correspondant.

1d – RP_Evaluation environnementale

P13 – « Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité :

- *En favorisant une gestion durable des massifs forestiers et une maîtrise de la qualité des lisières afin d'en éviter toute dégradation,*
- ***En réduisant les pressions anthropiques sur les milieux aquatiques et en permettant leur restauration fonctionnelle ~~et les zones humides caractéristiques,~~***
- ***+ En protégeant les zones humides en bon état et en restaurant les zones humides dégradées voire disparues (d'où l'importance de considérer également les Zones à Sols Hydromorphes).***
- *En limitant l'urbanisation des milieux ouverts agricoles.*

P14 - Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages : il est indiqué : *« Protéger la qualité de la ressource en eau :*

- *En protégeant de l'urbanisation les aires d'alimentation des captages et les périmètres de protection des zones de captages, notamment les périmètres de protection éloignée des captages prioritaires et secteurs de sauvegarde.*
- ***En protégeant les zones humides et leurs fonctionnalités épuratoires ;***
- *En prévoyant un développement en adéquation avec la capacité et les performances des équipements et l'acceptabilité des milieux récepteurs. »*

Le deuxième point rappelle l'importance de la protection des zones humides et de leurs fonctionnalités. Ainsi, les documents graphiques du PLUi doivent à minima permettre d'identifier sans ambiguïté ni lacune les zones humides réglementaires définies par le SEMEA et par la CAPF (lors de son étude complémentaire), d'où la nécessité d'intégrer l'intégralité des couches ZH fournies par le SEMEA comme demandé précédemment.

P14 - Articuler la gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et de développement de la nature en ville : il est indiqué : *« Articuler la gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et de développement de la nature en ville.*

- *Développer sur le territoire une filière bois durable en renforçant la résilience des écosystèmes forestiers. »*

N'y aurait-il pas d'incohérence entre l'intitulé et le sujet de ce point ?

P15 - Prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique :

- *En entretenant les lisières forestières de sorte à lutter contre les feux de forêts.*
- ***+ En préservant et restaurant les milieux aquatiques et humides, et notamment leurs fonctions naturelles de lutte contre les sécheresses et les inondations, ainsi que leur rôle de régulation thermique à l'échelle locale (ilots de fraicheur, microclimat).***
- *En adaptant la capacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales telles que les mares de centre bourg caractéristiques des villages de l'ouest du territoire.*

P15 - Limiter l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues et les axes d'écoulement des eaux de ruissellement : Ce point est difficilement applicable du fait que les documents graphiques du PLUi n'intègrent pas les champs d'expansion des crues ni les axes de ruissellement. De plus, le terme « Limiter » semble trop permissif. Le SEMEA lui préfère le terme « Eviter ».

Remarque : pour le bassin versant de l'Ecole, le SEMEA disposera d'une cartographie des zones d'expansion des crues potentielles suite à l'étude de modélisation qu'il mène dans le cadre du PAPI Juine-Essonne-Ecole. Cette cartographie permettra d'identifier les ZEC et de définir les plus hautes eaux connues (PHEC).

P30 - Compatibilité avec le SDRIF e : pour l'orientation « préserver et valoriser les fleuves et espaces en eau » : La compatibilité avec le SDRIF se justifie d'après le PLUi par le fait qu'il « mobilise aussi plusieurs outils : zones naturelle, L151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité et paysage », inscriptions graphiques (mare et mouillères, ru, cours d'eau, zones humides). : l'analyse des « règlements graphiques » révèle que l'inventaire des zones humides du SEMEA n'est pas intégré au PLUi, que certains cours d'eau ne sont pas identifiés, que certaines communes n'identifient pas les mares et mouillères comme patrimoine à préserver. Ainsi, la compatibilité avec le SDRIF E est remise en cause. Pour rappel, le PnrGf dispose de données relativement exhaustives en matière de mares et mouillères.

P46 – Compatibilité avec le SDAGE : Concernant « l'Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée », le PLUi indique prévoir « La protection des ru, cours d'eau et ripisylves au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » cependant, tous les cours d'eau et les rus ne sont pas représentés sur le règlement graphique et ne bénéficient donc pas de cette protection.
Le PLUi prévoit également « La préservation stricte des zones humides inventoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » cependant les zones humides inventoriées comme précisé plus haut ne sont pas représentées dans les règlements graphiques ce qui ne permet pas de mettre en œuvre cette protection.

Concernant la prévention des inondations, le SEMEA n'a pas observé la prise en compte des axes de ruissellements identifiés sur le territoire du PnrGf dans l'étude de « gestion intégrée des ruissellement » (Moulin de Lucy, 2013).

Documents ANNEXES – Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes n'intègre pas la servitude de passage mentionnée à l'article 12 de la DIG entretien de l'Ecole et du ru de la Mare aux Evées :

« Article 12 : Servitude de passage
En application de l'article 1.215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux, les propriétaires seront tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Ce droit devra s'exercer autant que possible en suivant les rives de l'Ecole et de ses affluents et sur la Mare-aux-Evées et ses affluents, en respectant les arbres et les plantations existants.
Les terrains actuellement bâtis ou clos de murs ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations seront exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. »

Conclusion : Avis du SEMEA concernant le PLUi de la CAPF

Compte tenu des remarques émises concernant les différents documents composant le PLUi de la CAPF, et notamment de l'absence de représentation dans les règlements graphiques communaux :

- des zones humides règlementaires inventoriées par le SEMEA selon les modalités définies par le SAGE de la Nappe de Beauce
- des cours d'eau, fossés et de leur ripisylve

mais aussi 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-Ecole,

Le SEMEA émet un avis ____Défavorable_____

Le règlement graphique étant le seul document qui permette d'appliquer le règlement écrit qui lui prévoit des prescriptions pour les zones humides et les cous d'eau, il est indispensable que ces éléments soient représentés distinctement dans le règlement graphique, sans quoi, le PLUi ne garantit pas leur préservation.

Le Président

SEMEA
Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents
Siège : Rue Cambot - 77190 Villiers-en-Bière
Bureaux : 20, bd du Maréchal Lyautey - 91490 Milly-la-Forêt
06 37 02 63 93 contact@le-semea.fr
Numéro de siret : 200 088 676 00026

Thierry Flesch

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-FRANCE
PÔLE DEVELOPPEMENT ET PLANIFICATION
Urbanisme
10 rue Camille Moke – CS20012
93212 La Plaine Saint-Denis
TÉL. : +33 (0)1 85 58 25 52

CA du Pays de Fontainebleau
44, rue du Château
77300 Fontainebleau

Saint-Denis, le 02 octobre 2024

- Affaire suivie par : Emilien MOUTAULT

- N/Réf. : DIIDF/URBA/CA PAYS DE FONTAINEBLEAU
- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT

Objet : Avis du Groupe Public Unifié sur le projet de PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau

Monsieur Le Président,

Par courrier en date du 12 juillet 2024, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2024.

Le dossier présenté appelle de ma part les remarques suivantes :

1. S'agissant des partis d'aménagement proposés

Le PLUi prévoit un classement du foncier appartenant au Groupe Public Unifié (GPU) en zones UA, UB, UC, UD, UE, US, UX, 1AU, A et N.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise, sans conditions, la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires.

Cependant, 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.

SNCF - RCS BOBIGNY B 808 332 670

Donc, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement des zones A et N devra autoriser sans condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

De plus, le règlement des zones UA, UB, UC, UD, UE, US et UX interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.

Cela pose une difficulté de principe puisque que certains des bâtiments déjà présents pourraient conserver un usage d'entrepôts, sans être forcément liés directement au transport ferroviaire.

Or, la jurisprudence la plus récente admet que, sur le fondement d'une telle règle du PLU, l'autorité administrative compétente remette en cause la possibilité d'exercer dans la zone concernée certains types d'activités liés à des constructions pourtant préexistantes.

Il conviendrait donc d'autoriser explicitement, dans ces zones, les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.

Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles attenantes au domaine public ferroviaire.

Pour rappel, la servitude T1, relative aux riverains du chemin de fer, prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement. Cette dernière impose notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres qui pourraient s'avérer incompatible avec les prescriptions relatives à la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Il conviendra donc de conserver une frange non classée aux abords du domaine public ferroviaire afin de ne pas empêcher l'entretien de la végétation.

2. <u>S'agissant des projets de développement sur du foncier ferroviaire</u>

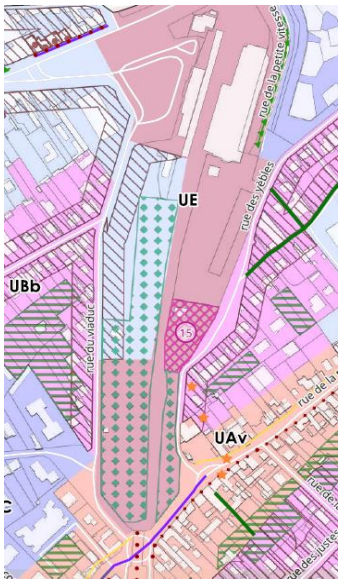
- **Avon**

Le PLU classe en zone naturelle des terrains SNCF qui font l'objet d'une occupation à destination d'activité industrielle (stockage de gravats et matériel de chantier).
De plus, ces terrains pourraient être, à plus long terme, utiles au fonctionnement ferroviaire.

Ces terrains n'ont pas les caractéristiques d'une zone naturelle et devront faire l'objet d'un classement en zone d'activités économiques UX.

SNCF - RCS BOBIGNY B 808 332 670

Au centre de la commune, le PLUi prévoit un classement en zone UE et UBc de terrains appartenant au GPU. Le règlement met également en place une bande de constructibilités sur la partie Nord ainsi qu'un espace vert protégé de part et d'autre de la plateforme ferroviaire.



Sur la partie nord des terrains, classés en zone UBc, un projet a été négocié avec la commune et fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. La bande de constructibilité ne semble pas correspondre à l'implantation exacte des futures constructions.
Nous demandons donc la suppression de cette bande, le projet étant déjà connu et en cours d'instruction.

A l'arrière de cette bande, toujours sur les terrains classés en zone UBc, le PLUi prévoit une protection au titre des espaces paysagers protégés. Ces terrains correspondent au talus de la plateforme ferroviaire.

Les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. Ainsi, la végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour garantir l'accès aux infrastructures et prévenir les risques de chute. Le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire.

Nous demandons donc la suppression du classement en espaces verts protégés.

S'agissant des terrains classés en zone UE, le PLUi met en place une protection au titre des espaces verts protégés, sur des terrains accueillant des installations ferroviaires à l'est (accès de l'infrapole) et un parking public à l'ouest, qui font également l'objet de réflexion sur une mutation à plus long terme.

Nous demandons donc la 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.

- **Héricy**

Au sud de la commune, le PLUi prévoit un classement en zone UBb, de foncier appartenant à SNCF Réseau. Le règlement de cette zone impose une emprise au sol de 15% ainsi qu'une hauteur de construction à R+1. Ce foncier fait actuellement l'objet d'une valorisation foncière.

Afin de ne pas obérer la mutabilité de ce secteur, nous demandons des conditions identiques au PLU actuel pour cette zone, à savoir une emprise au sol de 30% et une hauteur de construction à R+1+C.

3. **<u>S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPU</u>**

Le territoire de la commune de la CA du Pays de Fontainebleau est traversé par les emprises des lignes suivantes :

- pour la commune d'Avon, la ligne n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles ;
- pour la commune de Bois-le-Roi, la ligne n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles ;
- pour la commune de Boissy-aux-Cailles, la ligne n°747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ;

SNCF - RCS BOBIGNY B 808 332 670

- pour la commune de Bourron-Marlotte, les lignes n°747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes et n°750 000 de Moret-Veneux les Sablons à Lyon-Perrache ;
- pour la commune de Chartrettes, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ;
- pour la commune de Fontainebleau, la ligne n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles ;
- pour la commune d'Héricy, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ;
- pour la commune de La Chapelle-la-Reine, la ligne 747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ;
- pour la commune de Recloses, la ligne 747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ;
- pour la commune de Samoreau, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ;
- pour la commune d'Ury, la ligne 747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ;
- pour la commune de Vulaines-sur-Seine, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ;
- Pour les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cely, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, le Vaudouè, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine et Tousson, SNCF ne possède pas de foncier.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF - Direction Immobilière IDF
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE
CS 20012
93212 SAINT DENIS cedex
contact.patrimoine.idf@sncf.fr

SNCF - RCS BOBIGNY B 808 332 670

Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLUi approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Ali Louni
Responsable d'urbanisme

Ali LOUNI

SNCF - RCS BOBIGNY B 808 332 670

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D –Communications
c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

<u>Définition de l'emprise de la voie ferrée</u>

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- Du bord extérieur des fossés ;

- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;

- Du bord extérieur du quai ;

- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;

- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;

- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;

- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;

- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;

- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;

- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le générateur de métadonnées en ligne sur le GPU.

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	**BD Ortho/PCI VECTEUR**
Précision :	**Métrique**

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;

- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

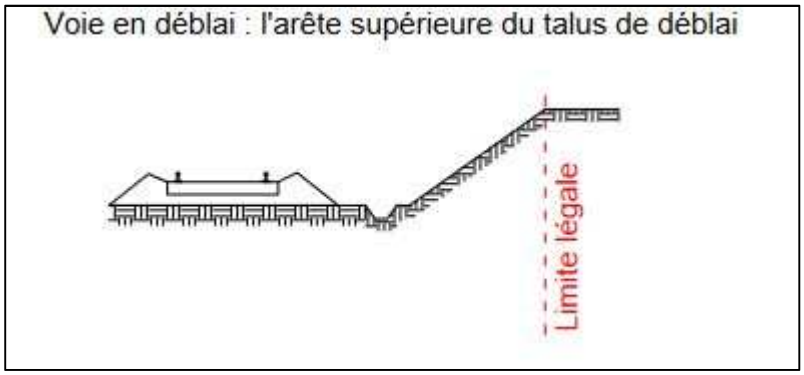
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

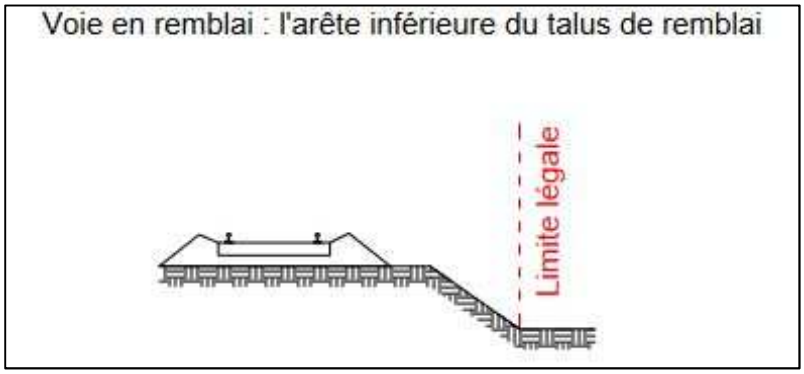
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

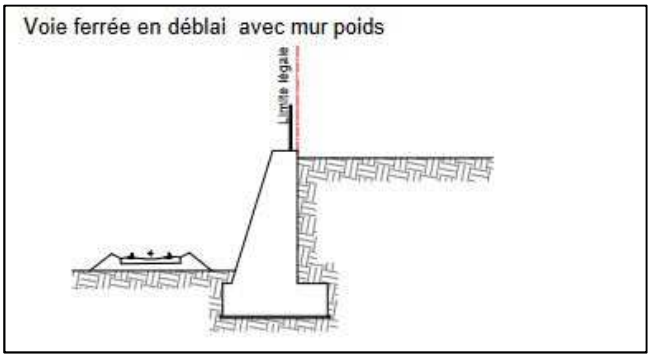
- Arête supérieure du talus de déblai :

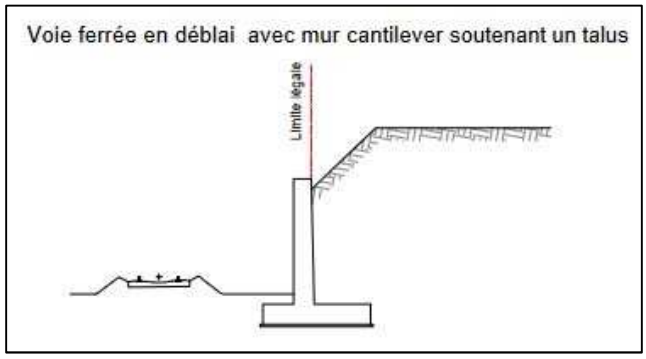


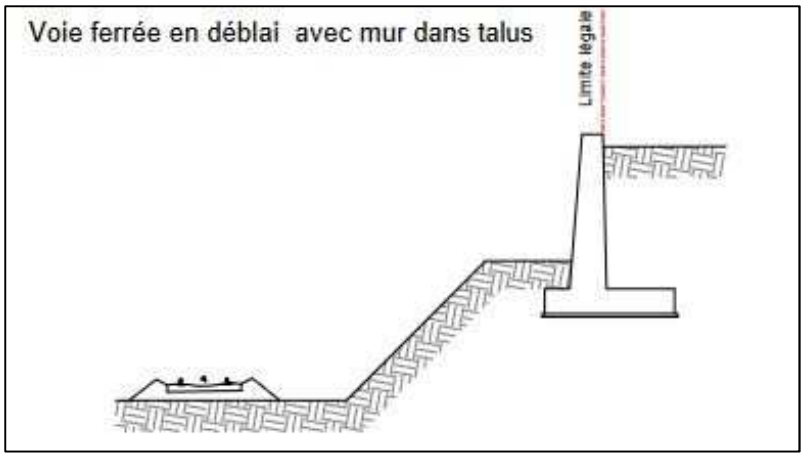
- Arête inférieure du talus du remblai :



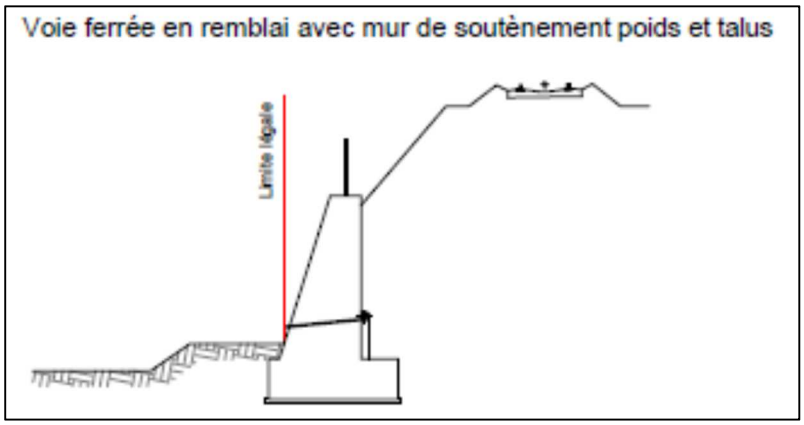
- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



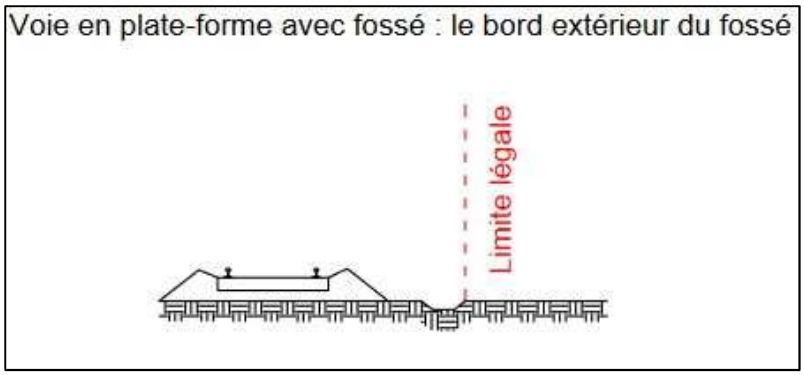




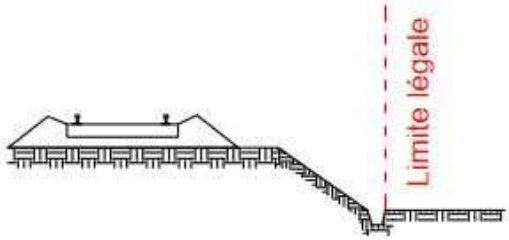
- **Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée** :



- **Du bord extérieur des fossés :**

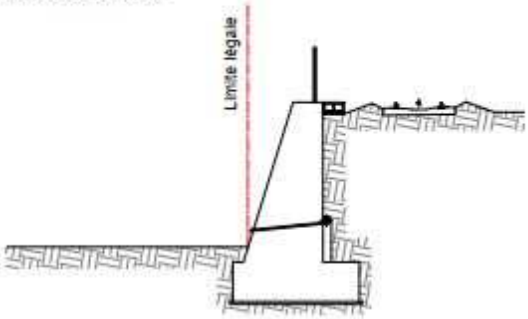


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

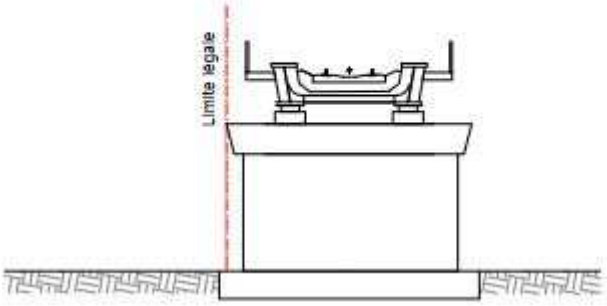


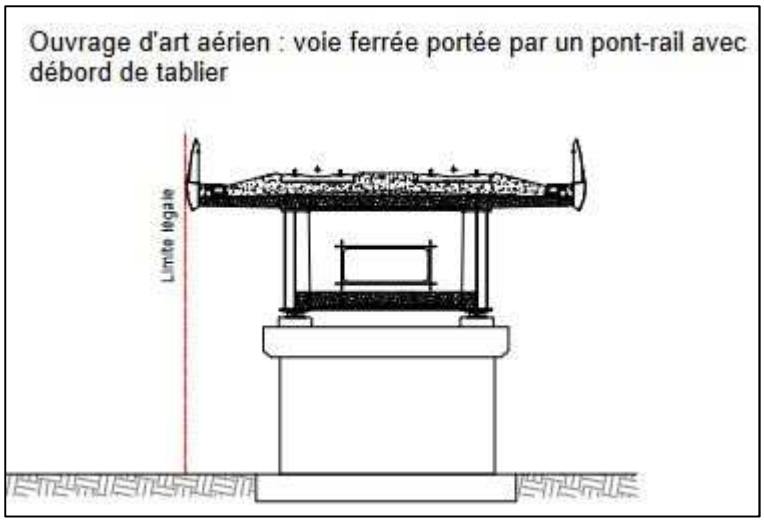
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement

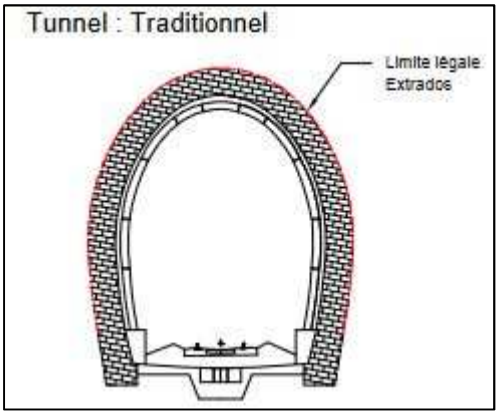


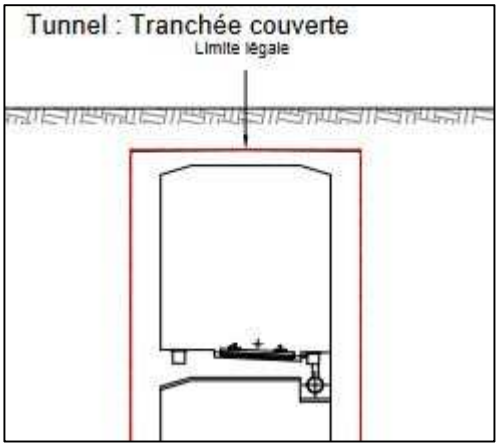
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



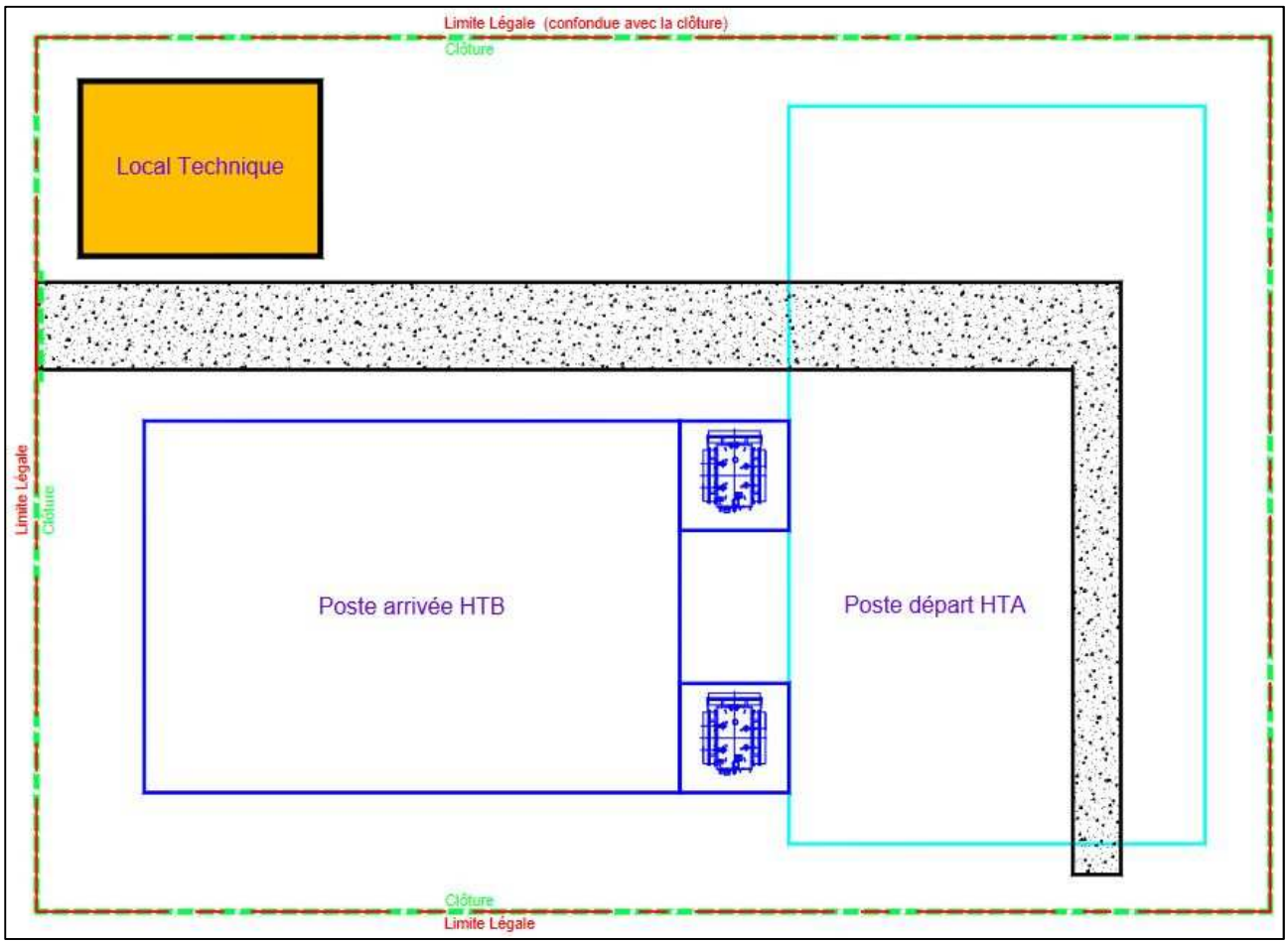


- **De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain** :

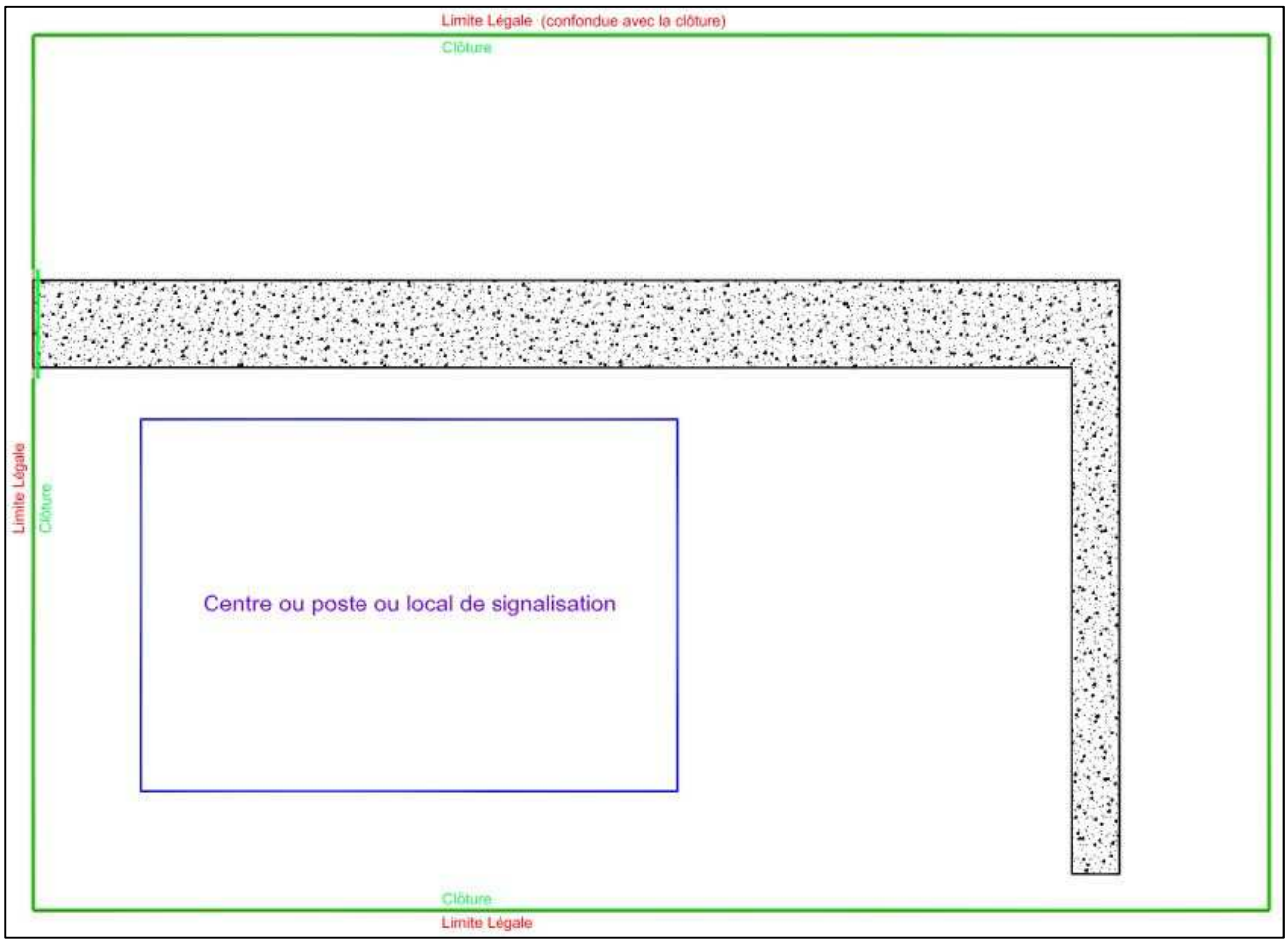




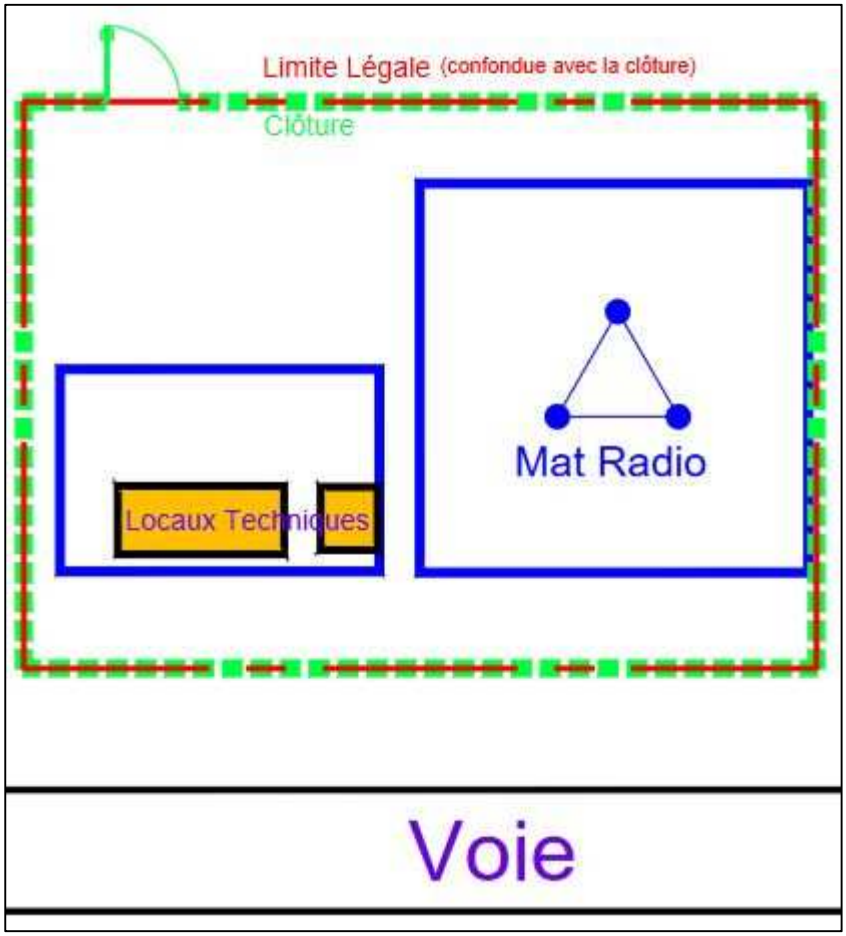
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



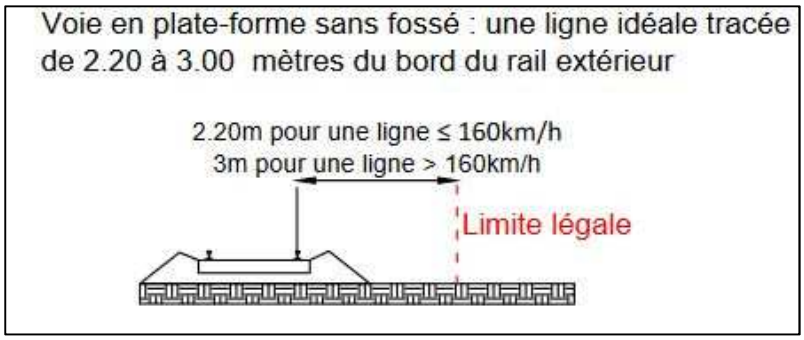
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

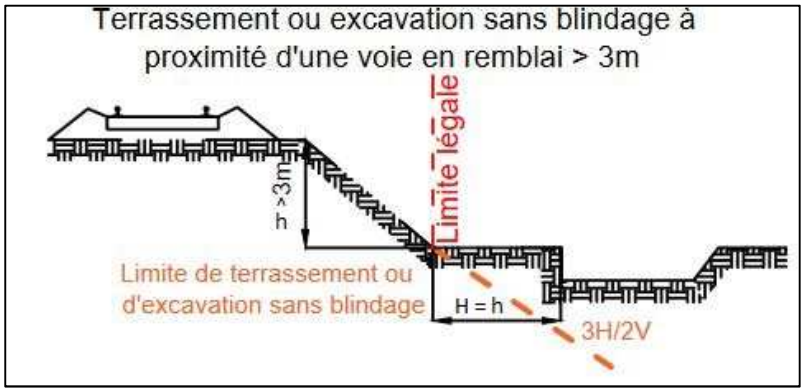
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

<u>Situation 1</u> : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :

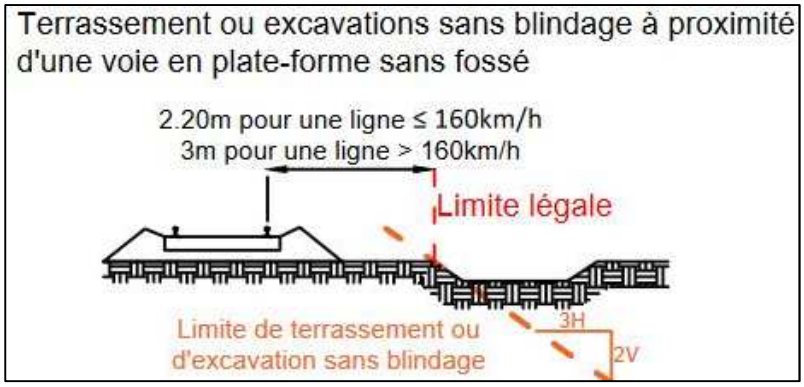


<u>Nota</u> *:* les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

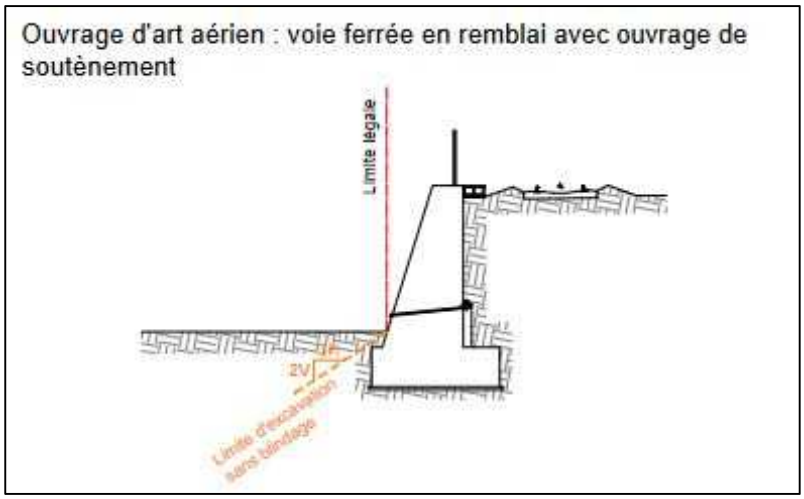
<u>Situation 2</u> : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

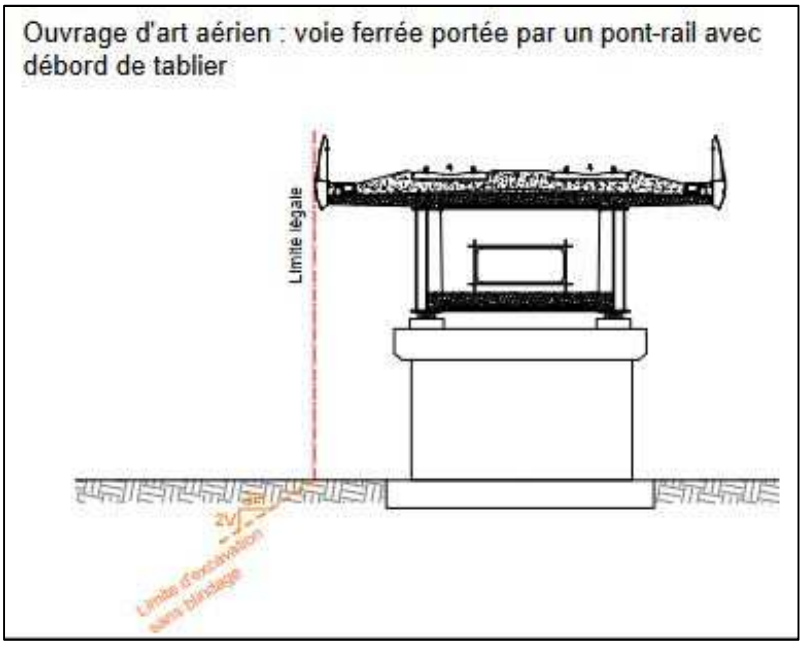
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

***Exemple 1* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.**

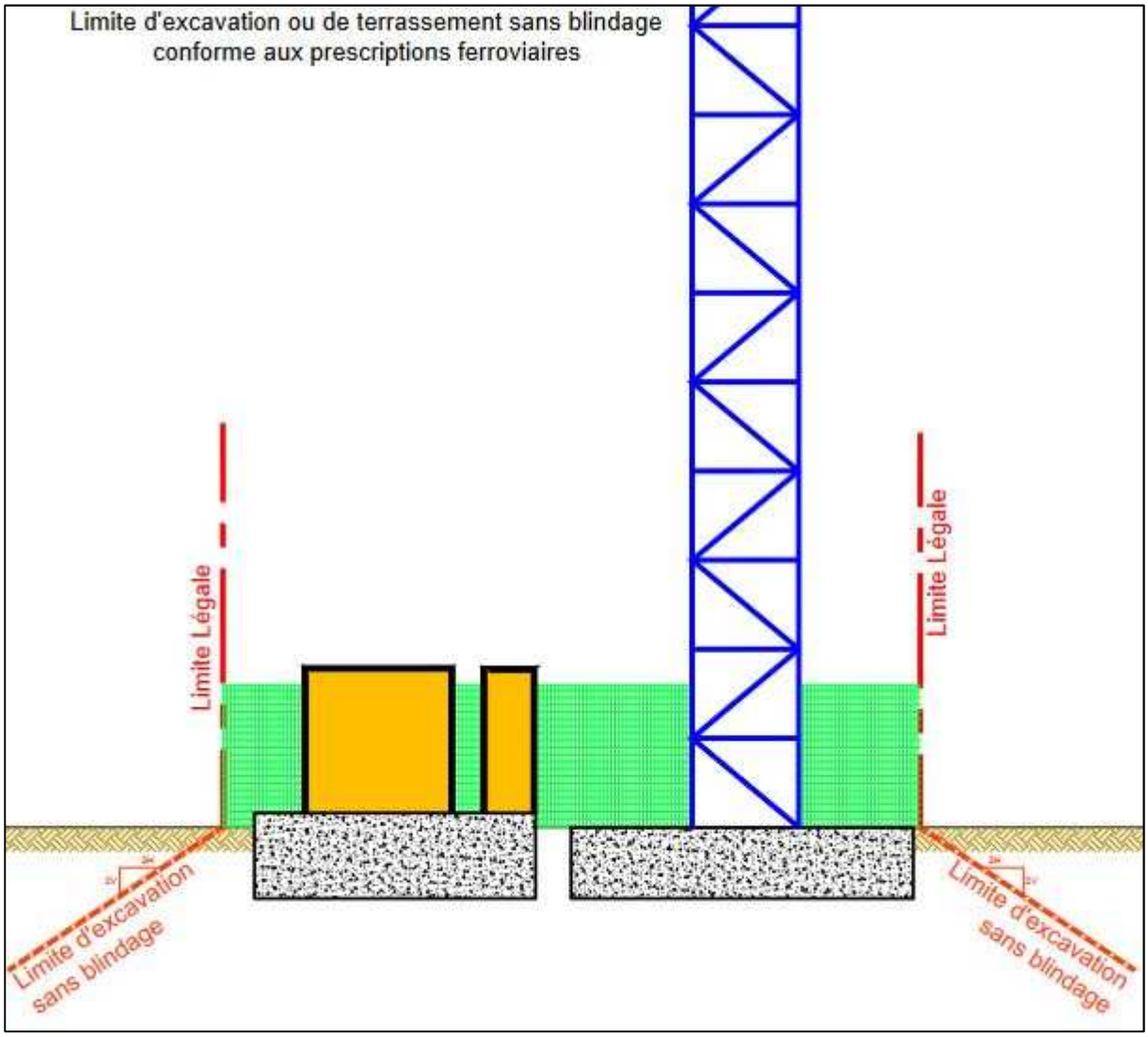


Exemple 2 **: matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.**





Exemple 3 **: matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.**



MINISTÈRE
DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES ILE-DE-FRANCE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-et-Marne

Dossier suivi par : AUGER Jean-Louis
Objet : Dossier papier AU - CONSULTATION PREALABLE

Numéro : CP 077186 24 00058 U7701
Adresse du projet : TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU
Déposé en mairie le :
Reçu au service le : 29/07/2024
Nature des travaux:

Demandeur :
DDT - STAC représenté(e) par Madame LAURENT Mylène
288 rue Georges Clémenceau
Parc d'activités

77000 VAUX-LE-PÉNIL
France

Objet : Dossier de P.L.U.i du Pays de Fontainebleau - Projet arrêté
Réf : STAC PSPT 2024-131

En réponse à votre courriel reçu en date du 29 juillet 2024, vous trouverez ci-après mes observations relatives au projet de PLUi rappelé en objet, arrêté par délibération de la collectivité en date du 27 juin 2024.

Le Rapport de présentation, le PADD, le Règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques n'appellent pas de remarque particulière.

Concernant le **RÈGLEMENT ÉCRIT** :

• **Observations générales** :

- Manque de définition de certaines des illustrations du lexique qui les rendent difficiles à lire.

- Pour éviter l'implantation aléatoire de constructions laissée à l'appréciation des constructeurs il conviendrait de prévoir des distances de recul fixes pour obtenir un meilleur effet d'alignement, caractéristique souhaitable en zones urbaines ou a urbaniser.

- Le document n'insiste pas suffisamment sur la nécessité du traitement qualitatif des clôtures qui forment pourtant l'interface entre l'espace public et le domaine privé la mieux perceptible. Les clôtures devraient être définies et rendues obligatoires sur les axes structurants des communes, en entrée d'agglomération notamment.

- La possibilité du recours à l'architecture contemporaine de qualité est trop peu mise en avant. Le règlement semble favoriser des constructions nouvelles qui se référeraient au « style Île de France », sans grand intérêt architectural, en vogue dans les années 1970 – 1990.

- Pp 93 ; 103 ; 112 & 102 Une « coquille » récurrente dans l'encadré grisé qui répète un nombre erroné de 660 (!) tuiles par m².

• **3a – Règlement écrit** :

- Dispositions communes

pp 12 ; 13 ; 20 & 21 renvoi vers un lien « lexique » dysfonctionnel (pointe vers un site à abonnement).

P 20 manque la fin de la définition de l'emprise au sol.

P 27 Constructions agricoles la prescription de couleur de bardage sombre doit être nuancée en fonction du cadre général. Une teinte sombre peut être envisagée en avant d'une lisière boisée. En revanche, en paysage ouvert, des teintes neutres de valeur clair à moyen-clair doivent être préconisées pour une meilleure intégration paysagère.

P 27 Constructions d'activités pour éviter les bâtiments industriels et commerciaux bariolés susceptibles de polluer visuellement les riches paysages de l'agglomération, il convient d'imposer le recours exclusif aux couleurs rompues et/ou rabattues. Quelques taches de couleur limitées à 10 % de la surface sont envisageables cependant.

P 28 5-1.3 : La formulation suivante « La couverture des toitures à pentes sera d'aspect tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli. [...] » doit être revue. Il conviendrait de lui préférer « La couverture des toitures à pentes sera réalisée à l'aide de tuiles plates, ou de tuiles petit moule, de terre cuite et de ton rouge-brun vieilli et nuancé ». Les virgules ayant leur importance.

• **3c – Règlement nuancier** : le statut de ce document doit être précisé.

En effet, par expérience, il n'est pas souhaitable qu'un nuancier soit intégré à la partie réglementaire d'un PLU et devienne opposable sans autre formalité. En l'état de présentation du document, le statut du nuancier retenu n'apparaît pas clairement.

D'autant plus que la communauté d'agglomération a retenu le nuancier élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, fort bien fait et dont l'usage peut se justifier pour les communes du Pays de Bière et du Gâtinais sud, mais bien moins pour les territoires de Fontainebleau et des communes situées au nord-est. Il s'agit en outre d'une étude extrêmement fine et exhaustive qui ne peut pas être utilisée sans un minimum de précautions pédagogiques qui n'entrent pas dans le cadre d'un PLUi dont la portée doit être essentiellement opérationnelle.

J'ai déjà exprimé cette position auprès des élus. Néanmoins ce document « savant » peut leur donner l'illusion de pouvoir cadrer strictement les teintes des constructions. L'excès de zèle en la matière montre que le résultat est surtout le risque de recours, de mécontentement des demandeurs ou, par lassitude, de l'émergence de bâtiments aux teintes sans rapport avec les usages locaux.

Pour ma part, et dans les secteurs protégés placés sous mon avis conforme, je ne me référerai pas systématiquement à ce nuancier.

Par ailleurs, le PNRGF vient d'éditer une version simplifiée de ce nuancier, qui, mise en annexe du règlement, conviendrait largement au conseil des pétitionnaires.

• **3f – Règlement Annexe DRAC IDF Fiches Patrimoine**

Ces fiches ont été élaborées par l'UDAP 77. Elles n'ont pas d'autre valeur qu'informative et doivent être prises comme telles. L'avis de l'ABF reste un avis circonstancié au projet pris dans un contexte déterminé.

Concernant **les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :**

•**5c – OAP Sectorielle Cœur Urbain – Quartier du Bréau**

L'OAP prévoit un boisement à préserver sur une Place d'armes intégrée désormais à l'École de Gendarmerie. Cette disposition ne semble pas pertinente au regard de la composition de l'ensemble, organisé certes autour d'une place plantée d'alignements d'arbres mais certainement pas « boisée ». Il convient de préciser ce point.

Concernant les **ANNEXES** :

• **Servitudes d'utilité publique**

La « Carte CAPF servitudes conservation patrimoine » ainsi que « l'Atlas communal SUP Patrimoine » doivent être mises à jour de la délimitation du Domaine national du château de Fontainebleau par décret du 24 mai 2024 qui emporte une nouvelle délimitation de la servitude des abords du monument.

Telles sont les observations qu'il m'a paru nécessaire de vous faire connaître.

Fait à Fontainebleau

Signé électroniquement
par Jean-Louis AUGER
Le 09/08/2024 à 14:42

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Jean-Louis AUGER

ANNEXE :

PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau : réponses aux remarques des personnes publiques associées sur le PLUi arrêté

I. Avis de l'Etat....2
II. Conseil Régional d'Ile-de-France....64
III. Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)....75
IV. Chambre de commerce et d'industrie (CCI 77)....78
V. Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA IDF 77)....88
VI. Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France (CAIDF)....91
VII. Département de Seine-et-Marne....93
VIII. Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)....110
IX. SEMEA....110
X. SNCF....116
XI. Centre national de la propriété forestière (CNPF) Ile-de-France / Centre Val de Loire....119
XII. Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC) / Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-et-Marne (UDAP)....119

	OBSERVATIONS	PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE DANS LE DOSSIER DE PLUi (ajustements après enquête publique pour l'approbation)	PIECE PLUi CONCERNEE
	I. Avis de l'Etat		
	Courrier principal		
I.1.	Je tiens à souligner l'effort qui a été fait sur ce territoire d'élaborer un document de planification intercommunal et vous félicite de l'ampleur du travail accompli. Ce projet a fait l'objet de nombreux échanges avec mes services (ateliers thématiques, réunions techniques, réunions PPA). Pour autant, et malgré la qualité et la régularité de ces échanges, le projet tel qu'arrêté et transmis pour avis à mes services, recueille **un avis favorable assorti de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLUi.**	Dont acte.	/
I.2.	En effet, vous avez fait le choix d'anticiper l'entrée en vigueur du SDRIF-E et d'appuyer toute la justification de votre projet sur la version arrêtée en juillet 2023 de ce document supracommunal. Or, à la date d'arrêt de votre projet, le SDRIF-E n'était toujours pas approuvé. Comme cela vous avait été précisé par les services de la DDT, l'avis de l'État **ne peut porter que sur les documents opposables,** ce qui, en l'espèce, n'est pas le cas. Ceci n'empêche pas une anticipation des dispositions du futur document. A cet égard, certaines dispositions du PLUi (trajectoires de réduction de consommation et de renforcement de la densification) **pourraient s'avérer incompatibles** avec les dispositions du SDRIF-E adopté en septembre 2024. De même, le projet de PLUi **n'analyse pas sa compatibilité avec le PDUif.** Or, le projet de PDM Idf est arrêté mais pas encore approuvé. Ainsi, l'absence d'éléments (notamment chiffrés) permettant de justifier de la compatibilité du projet de PLUi avec les documents supracommunaux en vigueur est **de nature à entacher d'illégalité le document *(CE, n°441847, 6/10/2021).***	Voir également la partie II du présent tableau (avis de la Région Ile-de-France) : « *Votre projet de PLUi* ***respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur****. Je constate par ailleurs avec satisfaction que le territoire a fait le choix d'intégrer par anticipation les principes et orientations du SDRIF-E,* ***plus ambitieux notamment du point de vue de la protection de l'environnement et de celui de la sobriété foncière*** *».* La CAPF a en effet fait le choix d'anticiper l'entrée en vigueur du SDRIF-E 2040, qui a été approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024 et dont l'adoption par le Conseil d'Etat est annoncée pour fin 2024 ou début 2025. Si tel était le cas, le SDRIF-E deviendrait opposable avant l'enquête publique, et le sera selon toute probabilité avant l'approbation du PLUi de la CAPF. Le PLUi sera complété afin de démontrer sa compatibilité avec le SDRIF 2013-2030 opposable au PLUi au moment de son arrêt, ainsi qu'avec le PDUIF, sur la base des points détaillés ci-après.	/
I.3.	Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé : 1. la liste des servitudes d'utilité publique doit être complétée 2. la justification de la compatibilité du PLUI au PLH doit être complétée pour garantir l'atteinte des objectifs à travers les différents dispositifs du PLUi (OAP, règlement…) ; il devra notamment préciser les modalités de production de logements sociaux demandés par le PLH, notamment pour les 3 communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU mais aussi pour chaque entité territoriale 3. le PLUi devra être complété pour identifier le site sur lequel seront localisées les 15 places manquantes en termes d'accueil des gens du voyage et proposer un site d'aire de grand passage 4. le bilan de consommation d'espaces NAF 2013-2023 et le projet à horizon 2030 doivent être complétés et justifiés ; l'objectif de consommation doit s'appuyer sur une étude de densification qui démontre la nécessité de mobiliser les zones AU 5. l'analyse des STECAL doit être reprise afin de justifier du besoin avéré de mobiliser des espaces NAF au regard des projets connus à date, de leur caractère exceptionnel et limité, des consommations qu'ils génèrent 6. le projet devra préciser et justifier la consommation induite par les emplacements réservés et, si nécessaire, corriger la projection de consommation en conséquence 7. le règlement (graphique et écrit) des zones N devra être revu afin de répondre aux objectifs de protection et de préservation de ces espaces inscrits au PADD 8. l'étude des incidences du projet sur les espaces Natura 2000 devra être complétée L'ensemble de ces points sont détaillés dans l'analyse du projet ci-jointe ainsi que dans les courriers annexés des services et personnes publiques associés	Voir détail ci-après.	/
	Analyse technique		
I.4.	Pièces jointes : Avis RTE, ARS, VNF, APRR, Eaux de Paris, INAO, Vermilion, fiches de servitude T4, T5 et T7, liste des SUP		/
I.5.	**1- <u>Modalités de procédure : pas de remarque</u>**		/
I.6.	**2- <u>Contenu du PLUi</u>** ***2.1- Les servitudes d'utilités publique (SUP)*** *(article L.151-43 du code de l'urbanisme)*		Servitudes d'utilité publique (annexes du PLUi)

	Le PLUi doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. **En conséquence, les annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent être complétées au regard des remarques ci-dessous.** 1) La « Carte CAPF servitudes conservation patrimoine » ainsi que « l'Atlas communal SUP Patrimoine » doivent être mis à jour en vertu du décret du 24 mai 2024 qui emporte une nouvelle délimitation du Domaine national du château de Fontainebleau. La cartographie dudit Domaine se trouve en annexe du présent avis.	A prendre en compte	
I.7.	2) **SUP AC2 :** les superpositions de couches **ne permettent pas une bonne visibilité du site classé**. **Ce point doit être corrigé.** De plus, il serait utile que, dans les annexes SUP, figurent les éléments d'information au sujet des sites classés disponibles sur le site internet de la DRIEAT, en particulier le fascicule « Travaux ou aménagements en site classé ».	A prendre en compte	Servitudes d'utilité publique (annexes du PLUi)
I.8.	3) **SUP AS1** : une liste des captages Eaux destinées à la Consommation Humaine (EDCH) et des arrêtés de déclaration d'utilité publique associés est présente en annexe du PLU dans la liste des servitudes. Cette liste contient des erreurs. **Il est demandé de se référer à la contribution de l'ARS, en annexe du présent avis, afin de mettre à jour les servitudes d'utilité publiques et les documents associés.** La liste du champ captant actif (38 forages) situé sur la commune de Bourron-Marlotte devra également être ajoutée aux annexes du PLUi. Ce champ impacte la CAPF par ses périmètres de protection. **Il est demandé de se référer à la contribution de l'ARS qui fournit ladite liste, en annexe du présent avis.** On note également que le dossier ne mentionne pas les captages hors CAPF qui génèrent des périmètres de protection sur le territoire de la CAPF. **Ce point devra être complété.** La SUP AS1 **n'apparaît pas sur les documents graphiques**. Il convient de la matérialiser pour permettre la localisation des périmètres de protection.	A prendre en compte A prendre en compte A prendre en compte sur le plan des servitudes	Servitudes d'utilité publique (annexes du PLUi)
I.9.	4) Le territoire de la CAPF est concerné par les **SUP T4** (servitude aéronautique de balisage), **T5** (servitude aéronautique de dégagement) et **T7** (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières). Les fiches techniques de ces SUP, fournies par la DGAC, se trouvent en annexe du présent avis. Elles **devront être intégrées aux annexes** du PLUi.	A prendre en compte	Servitudes d'utilité publique (annexes du PLUi)
I.10.	5) **SUP I4 :** la liste des ouvrages électriques **doit être complétée** au regard de la contribution RTE en annexe du présent avis.	A prendre en compte	Servitudes d'utilité publique (annexes du PLUi)
I.11.	6) **SUP I3 : l**a canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par la société Vermillon (canalisation « VLG Centre - EPHS ») qui traverse une partie du territoire, **n'a pas été prise en compte dans le projet (plan des servitudes notamment)**. Cette canalisation est en arrêt temporaire mais pourrait être réutilisée à l'avenir. **Il est donc demandé de compléter les informations relatives à cette SUP.** (cf. Contribution Vermillon, en annexe du présent avis).	A prendre en compte	Servitudes d'utilité publique (annexes du PLUi)
I.12.	***2.2- Le rapport de présentation*** *(article L. 151-4 du code de l'urbanisme)* Le bilan de consommation des espaces NAF 2013-2023 (page 28 du RP – volet justifications) est **partiel et peu justifié.** Il s'appuie sur les données croisées du « portail de l'artificialisation » (qui estime à 126 ha la consommation 2011-2020) et du MOS 2021 pour obtenir un chiffre final de 52,66 ha. Sur ce point, les réunions techniques entre les services de la DDT et la collectivité avaient acté que, sous réserve de justifications, les chiffres du MOS (plus favorables) pourraient être retenus. **Or, ces éléments sont absents du document arrêté.** Pour autant, le chiffre avancé au titre du MOS (52,66 ha) est proche de celui issu de l'analyse des services de la DDT (54,9 ha). Toutefois, la **période de référence doit aussi couvrir les années 2021 à 2023**, ce qui n'est pas le cas. Il est à noter que cette alerte a été formalisée lors des réunions techniques d'association avec la collectivité. Le bilan de consommation doit donc **être corrigé afin de prendre en compte l'intégralité des consommations sur la période 2013-2023** et d'en déduire le potentiel résiduel à horizon 2030.	**<u>Compatibilité avec les possibilités maximales de consommation d'espaces NAF permise par le SDRIF sur la période 2013-2030 (18 ans)</u>** Le SDRIF permet des extensions pour **309,3ha** pour la CAPF sur la période 2013-2030 du fait des possibilités suivantes d'extension : • 5 % de la superficie des espaces urbanisés stricts pour les communes comprenant une gare • 5 % de la superficie des espaces urbanisés stricts pour les bourgs, villages, hameaux • 5 % de la superficie des espaces urbanisés stricts pour communes comprises dans une agglomération d'un pôle de centralité • 25 ha pour chaque pastille d'urbanisation préférentielle (2 indiquées sur Vulaines)	Rapport de présentation (partie justifications)

	Données référentiel IAU 2012		Données référentiel IPR 2021	Extensions SDRIF 2012-2030						
Commune	**Catégorie de la commune**	**Superficie des espaces urbanisés 2013 (au sens strict) IAU**	**Surface_EspUrbStrict_2021 (nomanclature SDRIF13)**	**+5% proximité gare**	**+5% bourg, village ou hameau***	**+5% agglomération pôle de centralité**	**Extension pastilles urba préférentielle (1 = 25ha)**	**Total extensions possibles 2013-2030**	**consommation 2013-2021**	**Reste à consommer 2021-2030**
Achères-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	114,0	117,70		5,7			**5,7**	3,70	**2,00**
Arbonne-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	79,3	81,50		4,0			**4,0**	2,20	**1,77**
Avon	Pôle de centralité à conforter	203,5	205,80	10,2		10,2		**20,4**	2,30	**18,05**
Barbizon	Bourgs, villages et hameaux	156,0	159,50		7,8			**7,8**	3,50	**4,30**
Bois-le-Roi	Agglomération pôle de centralité	328,7	331,10	16,4		16,4		**32,9**	2,40	**30,47**
Boissy-aux-Cailles	Bourgs, villages et hameaux	33,1	33,40		1,7			**1,7**	0,30	**1,36**
Bourron-Marlotte	Bourgs, villages et hameaux	188,9	188,90	9,4	9,4			**18,9**	0,00	**18,89**
Cély	Bourgs, villages et hameaux	86,2	88,90		4,3			**4,3**	2,70	**1,61**
Chailly-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	162,3	166,70		8,1			**8,1**	4,40	**3,72**
La Chapelle-la-Reine	Pôle de centralité à conforter	120,9	126,20			6,0		**6,0**	5,30	**0,75**
Chartrettes	Agglomération pôle de centralité	151,6	155,00	7,6		7,6		**15,2**	3,40	**11,76**
Fleury-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	52,8	52,20		2,6			**2,6**	-0,60	**3,24**
Fontainebleau	Pôle de centralité à conforter	408,1	409,50	20,4		20,4		**40,8**	1,40	**39,41**
Héricy	Agglomération pôle de centralité	146,1	147,00	7,3		7,3		**14,6**	0,90	**13,71**
Noisy-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	223,4	224,10		11,2			**11,2**	0,70	**10,47**
Perthes	Bourgs, villages et hameaux	129,1	130,90		6,5			**6,5**	1,80	**4,65**
Recloses	Bourgs, villages et hameaux	51,5	52,10		2,6			**2,6**	0,60	**1,98**
Saint-Germain-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	26,5	26,70		1,3			**1,3**	0,20	**1,13**
Saint-Martin-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	75,9	80,00		3,8			**3,8**	4,10	**-0,30**
Saint-Sauveur-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	82,0	82,70		4,1			**4,1**	0,70	**3,40**
Samois-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	122,8	124,60	6,1		6,1		**12,3**	1,80	**10,48**
Samoreau	Agglomération pôle de centralité	117,2	120,90	5,9		5,9		**11,7**	3,70	**8,02**
Tousson	Bourgs, villages et hameaux	34,2	34,20		1,7			**1,7**	0,00	**1,71**
Ury	Bourgs, villages et hameaux	60,8	63,30		3,0			**3,0**	2,50	**0,54**
Le Vaudoué	Bourgs, villages et hameaux	65,7	68,50		3,3			**3,3**	2,80	**0,49**
Vulaines-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	148,8	155,30	7,4		7,4	50,0	**64,9**	6,50	**58,38**
total		**3369,4**	**3 426,70**	**90,8**	**81,1**	**87,4**	**50,0**	**309,3**	**57,30**	**251,96**

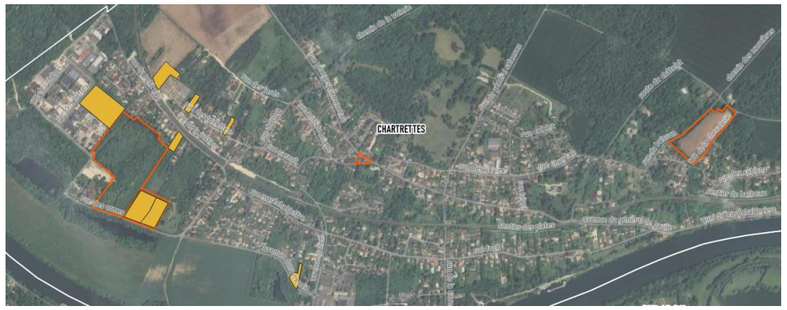
<u>Consommation déjà réalisée</u>

1- <u>Sur la période 2013-2021</u> (9 années), la consommation d'ENAF mesurée est de **57,30ha** (voir tableau ci-dessus).
2- <u>Sur la période 2022-2023</u> (2 années), la consommation a été estimée à **3,7ha** de la façon suivante :

La base de données qui a été utilisée est **SITADEL**. Les **PC ainsi que les PA** ont été extraits afin de faire le calcul (donnée prise en compte : chantiers démarrés). Au total, 116 PC et 2 PA ont été identifiés sur le territoire. Seuls les chantiers qui créent une construction ont été retenus (les chantiers de travaux sur construction existante n'ont pas été pris en compte). Sous SIG, ces PC et PA ont été repérés et croisés avec les ENAF du MOS 2021. Ces PC et PA ont été un par un analysés pour vérifier la réalité du terrain et la fiabilité du MOS.
Le calcul a mesuré le croisement entre les ENAF impactés et la **surface totale du terrain du projet** (même si le projet ne consomme pas la totalité du terrain en ENAF). Le résultat obtenu correspond à une consommation d'ENAF de **3,7ha pour 2022 et 2023** (sachant que la totalité des superficies mesurées ne sera pas effectivement consommée).

La CAPF a donc 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 <u>pour la période 2024-2030</u> (7 années), la consommation d'ENAF atteindrait **38,5ha** (à rapporter au 37,32ha de zones classées en zone 1AU dans le PLUi arrêté).
Ainsi, sur la période 2013-2030 (18 ans), la CAPF consommerait **99,5 ha sur les 259 ha permis par le SDRIF 2013-2030** (les 2 pastilles de secteurs d'urbanisation préférentielle de 50 ha de Vulaines n'étant pas mutualisables et n'étant pas mobilisées dans les conditions de densité définies sont retirées de la somme totale de 309,3 ha) **soit 160,2 ha de moins que ce qu'il permet**.

Si le SDRIF-E 2040 n'est pas adopté par le Conseil d'Etat avant l'approbation du PLUi :
<u>Il sera par ailleurs précisé que les zones 2AU et certaines zones AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'à partir de 2030 permettant ainsi de justifier la compatibilité avec le SDRIF 2013-2030.</u> Des justifications d'intérêt intercommunal permettront de justifier l'utilisation de la mutualisation de ces capacités d'urbanisation (objectifs du PLH, extension des ZAE existantes plutôt que nouvelles créations, disponibilités foncières dans les enveloppes urbanisées, contraintes règlementaires et naturelles s'appliquant aux pôles majeurs du territoire et limitant leur extension…).
Même à ajouter les 85 ha (141 ha au total) potentiellement consommés par le projet de PLUi 2040 (sur une période de 10 années supplémentaires : 2040 au lieu de 2030) cela resterait dans l'enveloppe autorisée par le SDRIF 2013-2030.
A noter que certaines de ces enveloppes accordées aux communes peuvent être mutualisées en cas de PLUi (extension des bourgs, des pôles de centralité) dans le SDRIF 2013-2030.

I.13.	Une représentation graphique repérant les espaces d'extension est présente pages 33 et suivantes du RP, à l'échelle des communes. Pour autant, elle est **peu lisible** (échelle) et comporte des **inexactitudes** (légende) qui sont de nature à fausser le bilan. En effet, on relève qu'il y figure : - des espaces NAF déjà consommés : *ex : Boissy-aux-Cailles – rue du fief* - des espaces NAF consommés mais non décomptés : *ex : Chartrettes - OAP NE – présence de terres labourées Saint-Martin-en-Bière OAP Sud - présence de terres labourées La Chapelle-la-Reine – extension ZA sur terres agricoles* - des incohérences : *ex : Cély-en-Bière 6 OAP Sud – un parcellaire de plus de 0,5 ha « Parcs et Jardins » au MOS n'est pas compté en consommation NAF. Dans la même commune, le secteur ouest du golf est compté alors qu'il relève de la même catégorie.* Le projet inscrit (page 36 du RP – volet Justifications) un potentiel 2026-2040 de 81,61 ha urbanisables qui, comme indiqué supra, **demeure à justifier.**	Les zones U et AU du PLU ont été superposées avec les espaces NAF du Mode d'Occupation des Sols d'IDF de l'année 2021. Une vérification de l'occupation des sols a ensuite été effectuée grâce à la vue aérienne notamment. Ce travail sera poursuivi.  	Rapport de présentation (partie justifications)
I.14.	**L'explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement **doit être complétée :** voir sur ce point le paragraphe « Compatibilité avec le SDRIF 2013 ».	Voir le paragraphe « Compatibilité avec le SDRIF 2013 »	
I.15.	**Le rapport de présentation doit être complété afin de répondre aux attendus du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le volet « Justifications ». Le rapport de**	Voir le paragraphe 2.3	

	compatibilité avec le SDRIF 2013 est notamment très insuffisamment traité. Cet aspect est développé au §2.3.	La démonstration de la compatibilité du PLUi arrêté avec le SDRIF 2013-2030 est apportée dans les lignes suivantes. Toutefois, si le SDRIF-E est bien validé par le Conseil d'Etat avant l'approbation du PLUi, ces éléments n'auront pas vocation à être intégrés au dossier d'approbation (car ils seront obsolètes).	

I.16.	***2.3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*** *(article L. 151-5 du code de l'urbanisme)* Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sont traitées mais leur traduction réglementaire n'est **pas pleinement assurée.** On constate notamment la création de STECAL, de secteurs Nj ou encore de zones Uf dans la bande de protection des lisières du massif forestier de Fontainebleau qui vont à **l'encontre de l'objectif de préservation** de la qualité de ces espaces (page 13). Il est ici rappelé que la protection des entités boisées est l'un des **enjeux majeurs dégagés par l'État** dans la note transmise à la CAPF. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont présents mais traités uniquement **au regard du SDRIF-E, non opposable** à la date d'arrêt du projet de PLUi. Ce point **doit être corrigé** en intégrant les capacités ouvertes par le SDRIF 2013. L'étude de densification des zones déjà urbanisées démontrant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés est **présente dans le rapport de présentation mais est insuffisante** et ne démontre pas la nécessité de mobiliser l'intégralité des zones AU programmées (cf. paragraphe « Les capacités d'urbanisation nouvelle »). **Ce point devra être corrigé.**	Les éléments qui entrent en contradiction avec la logique de protection de la bande de protection de la lisière boisée doivent être revus, il s'agit pour certains de coquilles. De même la bande de protection de la lisière boisée manque à certains endroits et doit être complétée sur le règlement graphique. Voir point I.12 du présent tableau Voir point I.50 du présent tableau	Règlement graphique
I.17.	***2.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*** Le PLU comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et 65 OAP sectorielles. Il est recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP dans le règlement de chacune des zones concernées.	A prendre en compte, en inscrivant un renvoi dans les dispositions communes.	Règlement écrit
I.18.	**1) Les OAP thématiques :** <u>L'OAP thématique « Continuités écologiques, biodiversité et paysage »</u> : Cette OAP comporte une cartographie sur les réservoirs de biodiversité de la sous-trame humide. Il aurait été pertinent de préciser dans la légende les différentes sources qui ont permis d'élaborer cette cartographie. Cette OAP vise à préserver les continuités aquatiques en instaurant une zone de protection de part et d'autre des cours d'eau. Cette zone de protection, qui est de 6 à 10 mètres en zone urbaine et de 20 mètres en zone agricole et naturelle, n'est **pas retranscrite dans le règlement écrit.** Une **confusion** est faite dans la compréhension des prescriptions du SDAGE Seine-Normandie (page 25) : en effet, la disposition 1.3.1 encadre la séquence « Eviter, réduire, compenser » (ERC) en cas de projet impactant une zone humide. L'OAP devrait ainsi rappeler **la priorité à l'évitement** de destruction des zones humides, puis **le cas échéant, une compensation** pouvant aller jusqu'à 200 %, instruite dans le cadre de la loi sur l'eau. La disposition 3.2.2 encadre la limitation de l'imperméabilisation des sols et s'applique partout, **en présence ou non de zone humide** ; le PLUi devrait à ce titre justifier dans quelle mesure il **limite l'imperméabilisation nouvelle des sols** et compense celle qu'il entraîne (Voir le guide dédié (https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr/wp-content/uploads/2024/01/guide-erc-impermeabilisation-des-sols.pdf) et sa synthèse de 4 pages (https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr/wp-content/uploads/2024/01/synthese-guide-erc-impermeabilisation-des-sols.pdf). Cette OAP fixe également des orientations visant à la préservation de cônes de vue **qui ne sont pas réglementairement traduites**, notamment sur le plan de zonage.	A prendre en compte : - Les sources mobilisées pour la réalisation de la cartographie des réservoirs de biodiversité sont celles du SRCE du SDRIF, du SDAGE et du SAGE. - Zone tampon de 6 à 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau : ce point sera retranscrit dans le règlement écrit. - Concernant la confusion faite dans la compréhension des prescriptions du SDAGE Seine Normandie sur la séquence ERC, ce point sera corrigé au sein de l'OAP thématique à la page 25. L'OAP rappellera prioritairement l'évitement puis le cas échéant la compensation pouvant aller jusqu'à 200%. L'OAP TVB sera complétée par un rappel de la disposition 3.2.2 du SDAGE Seine Normandie concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols. Cette disposition vise à limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols, source de multiples incidences : saturation et débordement des réseaux d'assainissement, moindre alimentation des nappes souterraines et alluviales, augmentation de la pollution des eaux, aggravation des inondations par ruissellement, ilots de chaleur urbaine, perte de biodiversité, etc. Conformément à la disposition 3.2.2 du SDAGE SN, l'OAP rappellera notamment la nécessité de réduire les impacts de l'imperméabilisation des sols projetée : Réduire les impacts de l'imperméabilisation nouvelle qui n'a pas été évitée sur la gestion de l'eau revient à encadrer l'urbanisation future et la réglementer en imposant par exemple un coefficient de pleine terre pour perturber le moins possible le cycle de l'eau. Réduire les impacts de l'imperméabilisation nouvelle sur l'eau permet ainsi de : - Préserver le plus possible la capacité du sol à infiltrer l'eau au plus près de l'endroit où elle tombe en encourageant l'hydraulique douce urbaine - Maintenir une certaine biodiversité locale grâce à la végétalisation - Offrir un cadre de vie agréable et plus résilient pour les futurs riverains - Limiter l'encombrement des réseaux séparatifs ou unitaires et ainsi permettre la maîtrise du risque inondation par saturation et débordement de réseaux, et d'amoindrir le risque de rejets polluants par temps de pluie. L'OAP rappellera ensuite les leviers et efforts de compensation portés par la CAPF pour désimperméabiliser dans le tissu urbain existant : - Leviers indirects : exigences de perméabilité via l'instauration de règles fixant des exigences de perméabilité pour tout nouveau projet en zone U (exemple : coefficient de pleine terre) - Les leviers directs : Au-delà des règles encadrant tout projet d'urbanisation, identification des surfaces à désimperméabiliser via plusieurs solutions : les dispositifs de pleine terre, les dispositifs perméables et	OAP thématique « Continuités écologiques, biodiversité et paysage » Règlement écrit Rapport de présentation (partie justifications) Règlement graphique

		végétalisés (exemple : toiture végétalisée), les dispositifs perméables déconnectés et non végétalisés qui sont des solutions à ciel ouvert permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (exemple : chaussée d'infiltration à enrobé poreux). Pour rappel, le PLUi encadre la limitation de l'artificialisation des sols et répond ainsi à la disposition 3.2.2 du SDAGE. Il fixe notamment une surface minimum de pleine terre végétalisée dans l'ensemble des zones du PLUi. Si la surface de pleine terre végétalisée demandée dans la zone n'est pas suffisante, les porteurs de projet doivent prendre en compte les surfaces pondérées éco-aménageables définies grâce au coefficient de biotope pour atteindre une surface "d'équivalent pleine terre". Par ailleurs, le règlement écrit stipule dans les dispositions générales les conditions à mobiliser pour que les surfaces de pleine terre répondent : Les surfaces de pleine terre végétalisée doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : - leur revêtement est perméable ; - elles ne comportent que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées et pluviales, dispositifs géothermiques, systèmes de rétention, de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales) soit aucun aménagement ni construction en sous-sol ; - elles ne doivent recevoir que des plantations. De plus, ne seront pas comptabilisés comme des surfaces de pleine terre végétalisée : - Les aires de stationnement végétalisées ou non et leurs accès (sauf dispositions particulières prévues au règlement écrit de la zone concernée) - Les surfaces de pleine terre végétalisée inférieures à 5m^2 situées au pied des arbres isolés sur les surfaces de stationnement - Les mélanges terre/pierre - Les surfaces des bassins de rétention artificiels et étanches	
I.19.	<u>L'OAP thématique « Bioclimatique risques et résilience »</u> est riche en prescriptions et recommandations contribuant à prévenir le risque inondation. Les documents opposables, OAP et règlement nécessitent toutefois d'être mieux articulés et mis en cohérence pour ne pas générer d'interprétations contradictoires de la part des porteurs de projets, en particulier sur les **règles de gestion des eaux pluviales**. La lisibilité des documents pourrait aussi être améliorée en réservant les éléments de diagnostic détaillé au rapport de présentation et en n'en présentant que des synthèses ciblées dans l'OAP. **Certaines prescriptions de l'OAP devraient être complétées pour garantir leur effectivité** : ajouter la carte de localisation des axes d'écoulement (p. 23), indiquer des données chiffrées pour les plus hautes eaux connues (p. 24 à 27). **Le lien et la cohérence avec le règlement doivent être sans ambiguïté**. *Des remarques complémentaires sont émises dans la contribution de la DRIEAT, en annexe du présent avis.* L'OAP décline également des orientations spécifiques sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, des consommations énergétiques et sur le développement des énergies renouvelables. Il aurait été souhaitable que les **possibilités de développement de l'éolien** y soient abordées.	Concernant la lisibilité des documents : les éléments de diagnostic seront conservés dans l'OAP car ils permettent de faire le lien avec les dispositions. Cependant, une amélioration sera apportée à la présentation des prescriptions et recommandations (notamment au niveau des couleurs et des pictogrammes) afin de faciliter la lecture. Concernant la carte de localisation des axes d'écoulement et les données chiffrées sur les plus hautes eaux connues seront recherchées. Concernant les possibilités de développement de l'éolien, le diagnostic a montré qu'au regard des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales, l'éolien n'était pas envisagé sur le territoire de la CAPF.	OAP thématique « Bioclimatique risques et résilience » Rapport de présentation (partie diagnostic et EIE)
I.20.	<u>L'OAP thématique « Mobilités actives »</u> prévoit des mesures pour développer les moyens alternatifs aux véhicules à moteurs thermiques avec notamment le développement de la mobilité active. Elle présente les différents aménagements cyclables envisagés et leurs phasages dans le temps. Il est rappelé que **le PDMIdF n'est pas encore approuvé.** L'OAP devra être revue au regard de ce document lorsqu'il sera finalisé.	Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 a été arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024. Son approbation est prévue en 2025. L'OAP sera modifiée si besoin.	OAP thématique « Mobilités actives »
I.21.	<u>L'OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs »</u> fixe une véritable stratégie commerciale pour le territoire de la CAPF, en s'appuyant sur les programmes déjà existants (Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation de Territoire). Elle vise prioritairement le renforcement des implantations commerciales existantes et leur diversification, ce, en fonction du niveau de la polarité commerciale. Il est toutefois regrettable que soit fait référence au seul SDRIF-E non encore approuvé, pour appuyer ces orientations. De plus, il aurait été intéressant de traduire plus spécifiquement les moyens réglementaires de mise en œuvre de ces orientations, notamment concernant l'implantation préférentielle des activités commerciales et artisanales (p.22-23).	A étudier, en lien avec l'avis de la CCI Toutefois, si le SDRIF-E 2040 est bien validé comme prévu courant 2025, avant l'approbation du PLUi, cette remarque sera obsolète.	OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs »
I.22.	<u>L'OAP thématique « Patrimoine et formes urbaines »</u> vise à accompagner l'évolution du patrimoine et des formes urbaines emblématiques du territoire. Pour cela, des recommandations sont émises concernant l'entretien et la restauration des bâtis existants, la	Dont acte	

	réhabilitation et la transformation du bâti originel et la densification au sein des tissus bâtis traditionnels. Ces recommandations s'ajoutent aux documents que sont les SUP patrimoniales, les SPR des communes de Bourron-Marlotte, Barbizon et Fontainebleau-Avon et le règlement écrit et graphique.		

I.23.	**2) Les OAP sectorielles** Sont ci-après listées les remarques d'ordre général s'appliquant à l'ensemble des OAP sectorielles. Les remarques spécifiques à certaines communes sont inscrites dans l'annexe « Fiches communales ». Pour une meilleure lisibilité du document, il est demandé d'établir une **liste numérotée des OAP** et de reporter cette numérotation sur les plans graphiques ; le **zonage** est parfois difficile à déterminer (superposition des couches graphiques), il **doit être clairement mentionné**. Le phasage, désormais obligatoire pour les OAP des zones AU, doit utiliser **des termes plus précis** que « à court terme » ou « à moyen terme » ; cela est d'autant plus important que le PLUi doit s'inscrire à horizon 2030 pour assurer **sa compatibilité avec le SDRIF 2013**. De nombreuses OAP classées en zone 1AU ont pour objet la création de **maisons individuelles**, ce qui **n'œuvre pas en faveur de la sobriété foncière et la diversification du parc de logements** qui sont pourtant des objectifs inscrits au PADD et un **enjeu majeur soulevé par l'État** dans sa note d'enjeux. *Exemple : la commune de Vulaines dispose de 2 pastilles d'urbanisation préférentielle. Dans les nouveaux espaces d'urbanisation correspondant à la mobilisation totale ou partielle de ces capacités, les espaces d'habitat doivent atteindre une densité moyenne minimale de **35 logements par hectare.** Les OAP communales ne justifient pas de l'atteinte de cet objectif et **doivent donc être corrigées**.* Les schémas de certaines OAP sont en **discordance avec le plan de zonage**. Ceci a pour effet de contraindre, voire d'empêcher la réalisation desdites OAP, par la préservation, par exemple, d'espaces verts différemment repérés dans les orientations et sur les plans de zonage. Une mise en cohérence sera à effectuer. *Exemple : Bois-le-Roi - OAP n°3 : Rue de l'Île Saint-Pierre – Avenue Castellani.* *Le plan de zonage est en discordance avec l'OAP puisqu'une bande de constructibilité est appliquée au Nord de la parcelle. Or, cette même bande constitue un espace vert protégé de l'OAP, rendant de fait l'espace réellement constructible très restreint voire inexistant.* Les OAP doivent être complétées en précisant notamment : - la superficie de l'OAP ainsi que la surface potentiellement ouverte à l'urbanisation au sein de l'OAP *Exemple : OAP Saint-Martin-en-Bière : le RP (page 42-volet J) indique que seule une partie de l'OAP génère de la consommation d'espaces NAF sans toutefois en indiquer la superficie ; le schéma de l'OAP précise que la partie nord est affectée aux constructions, la partie sud au stationnement et à des espaces verts urbains ; le règlement graphique divise la zone en 1AUb et Nj. Il semble que seule la partie en 1AUb soit comptée comme consommatrice. Or le secteur Nj permet la réalisation d'annexes et de stationnement. Les terres perdront donc leur vocation agricole au profit d'espaces urbanisés et doivent donc être intégrées dans la consommation.* - le nombre de logements attendus ainsi que leur typologie (logement collectif, pavillon, maison mitoyenne, mais aussi social ou privé). ***Ces données devront être complétées pour chacune des OAP. Les avis joints en annexe devront être pris en compte (ARS, RTE).*** Enfin, les OAP sectorielles inscrivent souvent la création de « haies paysagères » ou de « franges paysagères », ce qui suffit rarement si elles ne sont pas définies. Il serait intéressant que le document de préambule décrive les distinctions entre ces deux aménagements paysagers et surtout que des notions d'épaisseurs soient introduites. En effet, c'est bien l'épaisseur de l'espace planté qui garantira la qualité de l'effet produit et aucun aménagement végétal ne persistera dans le temps s'il n'est pas accompagné d'un espace libre garantissant l'accès pour son entretien. Quelques OAP sectorielles évoquent des notions d'épaisseur, mais elles sont peu nombreuses et n'abordent jamais la nécessité de libérer un espace pour entretenir les haies.	Une cartographie des OAP sera réalisée à l'échelle du territoire et de chacun des 4 secteurs. Leur numérotation sera revue. Un phasage plus précis des OAP en zones AU sera réalisé en fonction de l'échéance 2030 (date de fin du SDRIF 2013) et l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en un ou plusieurs temps. Plusieurs OAP seront revues afin d'être compatibles avec les densités de l'habitat imposées par le SDRIF-E (20 logements/ha minimum ou densité équivalente à la densité actuelle pour les communes de Fontainebleau et d'Avon). Des formes urbaines plus variées seront proposées afin d'atteindre ces densités (longères par exemple) et permettront de diversifier le type de logements. Cf. tableau sur les densités dans les OAP en cours de réalisation. Les pastilles d'urbanisation préférentielle accordées par le SDRIF 2030 à la commune de Vulaines-sur-Seine ne sont pas mobilisées en l'état et n'induisent donc pas les densités d'habitat minimales indiquées. Les incohérences entre le règlement et les OAP seront corrigées (Bois-le-Roi, Barbizon, Arbonne-la-Forêt notamment). Les bandes de constructibilité seront supprimées sur les terrains couverts par les OAP. Les limites des OAP seront revues pour être cohérentes avec la délimitation des zones du règlement. Une cartographie des OAP sera réalisée à l'échelle du territoire et de chacun des 4 secteurs. Un tableau de synthèse des OAP indiquera la surface de l'OAP, la consommation d'ENAF générée, la densité de logements créée. Des précisions seront apportées aux OAP sur la typologie des logements attendus lorsque la maturité et l'ambition des projets le permet. La zone Nj de l'OAP de Saint-Martin-en-Bière sera classée en zone N. Les alertes des services de l'ARS et de RTE seront précisées dans les OAP afin de compléter le contexte local de chaque secteur d'OAP. Il est effectivement important de bien définir ce qu'on entend par aménagements paysagers, notamment les « haies paysagères » et les « franges paysagères », afin d'éviter toute ambiguïté. Nous comprenons que l'épaisseur de ces aménagements est un critère clé pour garantir leur efficacité, tant du point de vue de la biodiversité que de leur pérennité dans le temps. Nous proposons d'intégrer en préambule de la présentation des OAP sectorielles (lexique), des précisions sur les critères définissant les haies paysagères et les franges paysagères : a. **Les haies paysagères**, qui servent à délimiter des espaces ou à créer des écrans visuels, devraient avoir une épaisseur minimale de 3 à 5 mètres. Cela permet non seulement d'assurer une couverture visuelle efficace, mais aussi de favoriser la biodiversité en offrant un habitat pour les espèces végétales et animales. L'épaisseur de ces haies garantit également une meilleure résistance aux intempéries et une pérennité dans le temps. b. **Les franges paysagères,** souvent plus légères et moins denses que les haies, peuvent avoir une épaisseur de 1 à 3 mètres. Ces espaces sont souvent utilisés pour adoucir les transitions entre différents types de paysages ou pour intégrer des plantations dans un environnement plus naturel ou ouvert. Ces épaisseurs peuvent bien entendu être adaptées en fonction des spécificités locales, des objectifs écologiques, ainsi que des contraintes techniques (espaces restreints, types de végétation, etc.).	OAP sectorielles Rapport de présentation
I.24.	**<u>2.5 – Les STECAL</u>** Le RP (page 33 – volet J) indique que les STECAL « ne consomment pas d'espaces NAF ». Cette affirmation doit être **relativisée et justifiée.** D'autant plus qu'il est indiqué page 140 que les	Les STECAL seront analysés pour être soit supprimés soit adaptés pour réduire leurs impacts. Ces évolutions ont été présentées en CDPENAF et sont en cours de prise en compte grâce aux échanges avec les communes. Au regard du MOS 2021, ils ne consomment pas d'espaces NAF.	

STECAL couvrent une superficie de 4,4ha, sans précision de la constructibilité potentielle. **Cette incohérence doit être corrigée.**

En tout état de cause, certains STECAL ne sont pas compatibles avec les règles qui s'imposent au PLUi et **devront être supprimés**. C'est le cas des 2 STECAL de Bois-le-Roi positionnés dans la bande de protection des lisières du massif forestier de Fontainebleau.

Le STECAL n°6 (Chailly-en-Bière) pour recherche d'hydrocarbures est déjà identifié au MOS comme « activités ». Il n'a donc pas vocation à être inscrit en zone agricole. Ce STECAL **doit être supprimé** et le zonage revu en conséquence.

Concernant les STECAL « non consommateurs », cette lecture peut être justifiée si leur emprise est **réduite au besoin avéré** et n'a **pas pour conséquence d'étendre l'urbanisation vers le massif forestier**. Ce sera, notamment le cas du STECAL « EHPAD » de Bourron-Marlotte.

La notion **« d'extension »** ne peut pas conduire à un doublement de la surface de plancher existante (STECAL n°5 – Chailly-en-Bière ; STECAL n° 8 – Ury). Le potentiel constructible **devra être limité à 30%** de la SDP existante et assorti d'une surface maximale.

Enfin, certains STECAL sont à réinterroger en vertu de la réalité du terrain et des protections dont ils bénéficient. Le STECAL « HLL » de Chailly en Bière en est notamment une illustration à hauteur de 1,3ha. En effet, le parcellaire concerné est boisé, actuellement couvert par une protection EBC et soumis à une SUP AC2 « abords de la Forêt de Fontainebleau ». Il s'agit donc d'un espace sensible qui n'a pas pour vocation d'être urbanisé.

L'analyse des STECAL doit être intégralement reprise afin de justifier :

- **du besoin avéré de mobiliser des espaces NAF au regard des projets connus à date,**
- **de leur caractère exceptionnel et limité,**
- **des consommations qu'ils génèrent.**

I.25.

<u>2.6 - Les emplacements réservés</u>

Le rapport de présentation (page 140 – volet J) indique que le projet comporte 151 emplacements réservés pour une **superficie totale de 40 ha**. Ils sont listés page 142 **sans pour autant qu'il soit précisé s'ils génèrent de la consommation d'espaces NAF.**

Exemples :

- *ER n°134 – Samois-sur-Seine : « conservation d'un terrain boisé » : absence de consommation d'espace NAF*
- *ER n°77 – La-Chapelle-la-Reine : « terrains sportifs et parking » : création d'équipements ex nihilo sur des terres agricoles – génère de la consommation d'espaces NAF à hauteur de 3,3ha*
- *ER n°133 – Samois-sur-Seine : « Utilisation d'un parking existant pour les services techniques communaux » en zone N et comportant une bande de protection des lisières des massifs forestiers*
- *ER 148 et 149 – Cély – Ouvrage de régulation crues du Ru Vaux : cuvette des Vaux et ouvrage pour 3,98ha) – il convient de préciser la nature des ouvrages afin de déterminer s'ils génèrent de la consommation et sont compatibles avec le classement en EBC et les lisières de protection de 50m des massifs de plus de 100ha*
- *ER 103 – Noisy-sur-Ecole – Création de parking d'une superficie de 0,77ha, classé au MOS 2012 en prairies. Ce projet consomme de la terre agricole et est incompatible avec la lisière de protection des massifs de plus de 100ha.*
- *ER 86 – Le Vaudoué – Extension du terrain de sport chemin du Nid de Corbin – Ce projet consomme 2,21ha de terre agricole et est incompatible avec la lisière de protection des massifs de plus de 100ha.*
- *ER 105 – Perthes (rue de Chailly) – Extension des équipements de sports et de loisirs et création de stationnement sur des terres agricoles.*

Le projet devra **préciser et justifier la consommation** induite par les emplacements réservés et, si nécessaire, **corriger la projection de consommation** en conséquence.

Par ailleurs, le rapport de présentation et le règlement graphique devront préciser dans quelle zone du PLUi se situe chaque emplacement réservé.

Enfin, le rapport de présentation (cf : p 144) ne précise pas l'objet de l'emplacement réservé n°55.

Ces point doivent être corrigés.

Les 151 ER envisagés au PLUi ont fait l'objet d'une analyse fine afin de déterminer :

- ceux qui n'entraînent pas de consommation d'ENAF (car destinés à préserver des boisements, le caractère paysager ou naturel d'un site, ou destinés à réaliser des cheminements doux perméables)
- ceux qui entraînent une consommation d'ENAF : création de voirie, extension de parking ou de cimetière, construction d'un équipement ou de l'extension d'un bâtiment…
- ceux qui seront réduits ou supprimés pour l'approbation du PLUi.

N° ER	NATURE ER	Commune	Conso ENAF 2021 (m^2)
1	Aire de stationnement	Achères-la-Forêt	2 303
18	Aménagement d'une aire de stationnement paysagère	Barbizon	360
22	Aménagement de stationnement en épi	Barbizon	1 207
50	Création d'un arrêt de car à Fay	Chailly-en-Bière	67
51	Agrandissement du cimetière communal	Chailly-en-Bière	16
55		Chartrettes	24
68	Extension du cimetière	Fontainebleau	5 122
77	Terrains sportifs et parking	La Chapelle-la-Reine	21000
82	Chemin Montagne Blanche Puisard	Le Vaudoué	156
105	Extension des équipements de sports et de loisir + Création de stationnement	Perthes	6 500
106	Extension des équipements sportifs et création d'une liaison douce	Perthes	6 778
119	Extension de la salle des fêtes	Saint-Germain-sur-École	1 097
120	Extension de l'école communale	Saint-Germain-sur-École	60
130	ER ouvrages publics : Aménagement d'un parking	Samois-sur-Seine	16
151	ER pour déviation poids lourds	Ury	4 508
103	Parking	Noisy-sur-École	7 595
86	Extension du terrain de sport Nid-Corbin	Le Vaudoué	2100
133	ER ouvrages publics : Utilisation d'un parking existant pour les services techniques communaux	Samois-sur-Seine	4 500
	TOTAL		**63 410 m^2**
			6,34 ha

La superficie des ENAF impactés par ces ER a ensuite été mesurée et s'élève à **6,34ha** (en l'attente de possibles ajustements supplémentaires à la baisse, cf. ci-dessous).

Liste des emplacements réservés (annexes du règlement écrit)

		En outre, les ER suivants sont en train d'être réétudiés avec les communes : - ER n°77 – La-Chapelle-la-Reine : « terrains sportifs et parking » : création d'équipements ex nihilo sur des terres agricoles – génère de la consommation d'espaces NAF à hauteur de 3,3ha : **réduction envisagée à 2,1ha environ** - ER n°133 – Samois-sur-Seine : « Utilisation d'un parking existant pour les services techniques communaux » en zone N et comportant une bande de protection des lisières des massifs forestiers : **réduction envisagée à 0,45 ha** - ER 148 et 149 – Cély – Ouvrage de régulation crues du Ru Vaux : cuvette des Vaux et ouvrage pour 3,98ha) – il convient de préciser la nature des ouvrages afin de déterminer s'ils génèrent de la consommation et sont compatibles avec le classement en EBC et les lisières de protection de 50m des massifs de plus de 100ha : **précision en cours mais il s'agit simplement d'une retenue naturelle de l'eau au sein de ce massif boisé** - ER 103 – Noisy-sur-Ecole – Création de parking d'une superficie de 0,77ha, classé au MOS 2012 en prairies. Ce projet consomme de la terre agricole et est incompatible avec la lisière de protection des massifs de plus de 100ha. : **étude en cours mais réduction a minima envisagée** - ER 86 – Le Vaudoué – Extension du terrain de sport chemin du Nid de Corbin – Ce projet consomme 2,21ha de terre agricole et est incompatible avec la lisière de protection des massifs de plus de 100ha. **Réduction envisagée à 2100 m²** - ER 105 – Perthes (rue de Chailly) – Extension des équipements de sports et de loisirs et création de stationnement sur des terres agricoles. **Réduction à 6500m² d'ER en zone UE** - ER 55 – Chartrettes – **Destination en cours de précision auprès de la commune**	
I.26.	**<u>2.7 – Dispositions réglementaires</u>** ***1) Règlement écrit :*** <u>Remarques générales :</u> Il est demandé de prendre en compte les remarques émises par l'Architecte des Bâtiments de France, Eaux de Paris et APRR qui se trouvent en annexe du présent avis et de **faire évoluer les dispositions réglementaires en conséquence.** De nombreuses unités foncières sont couvertes par différents zonages. L'application cumulée du règlement de chaque zone permet la **construction de plusieurs annexes, sans encadrer leur implantation.** Au regard du rapport de présentation, ce n'est pas l'objectif recherché. Le règlement devra donc être adapté, en limitant par exemple le nombre d'annexes sur une même unité foncière, quel que soit le zonage. *Exemples :* - *Achères (rue de la Croix Saint-Antoine) : au regard de l'emprise au sol autorisée en Uav (60 %), l'autorisation de construire une annexe en Nj (qui empiète largement sur les espaces agricoles) n'est pas justifiée* - *Barbizon (rue Gabriel Séailles) : a contrario, l'emprise au sol en secteur UD1 est très faible (10 %). La zone NJ s'inscrit très en profondeur et est, qui plus est, « détachée » de la zone U par un Espace Vert Protégé (EVP). La possibilité de construire une annexe en Nj ne se justifie pas.* La profondeur des bandes constructibles des différentes zones U n'est pas précisée dans le règlement écrit. De plus, cette prescription s'applique majoritairement sur des espaces déjà construits. **Ce point doit être corrigé.**	Les réponses seront apportées dans la partie concernant ces avis (point XII du présent tableau pour l'ABF, points II et III du tableau de réponse aux avis des personnes publiques consultées pour APRR et Eaux de Paris). L'emprise au sol maximum des annexes n'est pas règlementée dans les zones U (hors bande constructible, EVP aménageables et zones UF et US). C'est la règle d'emprise au sol maximale de toutes les constructions qui s'applique. Les différentes zones N et A règlementent la surface des annexes. Les annexes en zone Nj pourront être implantées à une distance de 50 m maximum des constructions principales afin de ne pas favoriser le mitage des espaces naturels. Il convient de rappeler que ne sont autorisées en zone Nj que les annexes à l'habitation (1 seule annexe maximum sur le même terrain que l'habitation principale), de 12m² d'emprise maximum et de 3 m de hauteur maximum. Les zones Nj seront revues pour ne pas se superposer à des espaces agricoles cultivés. La profondeur des bandes constructibles sera précisée sur la légende de chaque extrait cartographique de la commune concernée et pourra être précisée dans le règlement écrit. Sa profondeur dépend principalement de l'implantation générale des constructions existantes sur la commune. Elle permet de préserver les fonds de jardins d'une artificialisation trop importante (préservation de la biodiversité, des espaces paysagers participant au cadre de vie des villes et villages, réduction des ilots de chaleur…) et de formes urbaines peu qualitatives (parcelles en "drapeau"). Pour information, les profondeurs des bandes de constructibilité matérialisées au règlement graphique sont les suivantes : - 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	

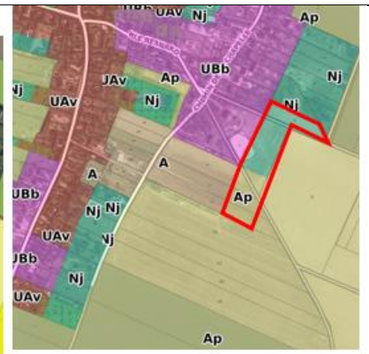
I.27.	<u>Les zones naturelles</u> Remarque générale : afin de pouvoir mesurer l'impact des droits à construire, il serait opportun d'indiquer **quelle proportion de la zone N et de ses sous-secteurs bénéficie d'une protection** qui interdit de fait toute construction (EBC, forêt de protection…). - *Zone N « non indicée » :* La zone N est présentée comme « à protéger qui recouvre les éléments identitaires du Pays de Fontainebleau qui présentent un intérêt paysager et/ou écologique », « au sein de laquelle la constructibilité y est très limitée ». **Le règlement écrit présente des incohérences importantes qu'il convient de corriger.** En effet, l'article 1 n'autorise que l'exploitation forestière et le logement lié, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Or, l'article 2 réglemente les conditions d'implantation des gîtes à la ferme, hôtels, commerces… ce qui revient à les autoriser. Leur emprise au sol et leur implantation n'étant pas réglementées, ces règles portent atteinte à la vocation de la zone. Pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », afin d'éviter toute dérive, **un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et une hauteur maximale** devront être fixés. L'emprise au sol et la hauteur des annexes devront également être réglementés.	Cette précision sera apportée dans le dossier de PLUi pour approbation. Les destinations autorisées telles que l'artisanat et les commerces de détail, la restauration, les hôtels, les activités de service etc. ne sont autorisées que pour les bâtiments repérés au document graphique autorisés à changer de destination. Les nouvelles constructions liées à ces destinations ne sont donc pas autorisées. Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés seront limités à 100 m^2 en zone N sous conditions de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère du site. L'emprise au sol des annexes est déjà limitée à 30 m^2 en zone N. La hauteur maximum sera de 5m au faîtage et 4m à l'acrotère.	
I.28.	- *Zone Nc* La zone Nc est spécifiquement dédiée à l'exploitation des carrières et aux installations/constructions en découlant. **Un CES ou une emprise au sol maximale** devront être indiqués pour les sous-destinations : industrie, entrepôt et bureau. De plus, il est vivement conseillé d'indiquer **un CES ou une emprise au sol maximale** pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Dans les zones Nc et Ac (zones naturelles et agricoles liées à l'exploitation du sol et aux carrières), les emprises au sol maximum des constructions seront les suivantes : Industrie : 100m^2 Entrepôt : 100 m^2 Bureau : 50 m^2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : 50 m^2	

I.29.	- *Zone Ne*
	La zone Ne correspond « uniquement aux zones d'équipement d'intérêt collectif et de services publics » et permet sous conditions les constructions de logements (gardiennage). **Elle couvre 214 ha du territoire.**
	Il est rappelé que, par principe, les zones naturelles sont inconstructibles et que les exceptions doivent être :
	- compatibles avec le caractère de la zone,
	- dûment motivées par un intérêt collectif.
	Seule la commune d'Avon dispose d'un secteur Ne permettant la construction d'une salle d'arts et spectacles à hauteur de 300m^2 d'Emprise au Sol (ES). Pour autant, cette destination n'a pas vocation à être accueillie en zone N ou, à tout le moins, doit être régie par un STECAL qui ne devra pas excéder le parcellaire identifié comme équipement au MOS.
	Les sous-destinations « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » sont autorisés sans condition. **Ils n'ont pour autant pas vocation à se trouver en zone N.**
	La création de logement, même avec une surface de plancher limitée à 80m^2, ne peut pas être autorisée en zone Ne. Au regard des destinations admises, le besoin de la présence permanente d'un gardien ne semble pas démontré. **Cette mention devra être justifiée ou supprimée.**
		Les zones Ne seront revues en fonction des projets portant sur les équipements d'intérêt collectif et de services publics" :
		- La zone Ne avec les mêmes règles que la zone N mais reconnaissance du caractère déjà artificialisé du secteur : les parkings à condition d'être perméables, les cimetières, les parties de terrain de sports perméables et les courts de tennis extérieurs existants (pas de nouveau), les espaces verts communaux, les city stade existants (sans création), les aires de jeux pour enfants artificielles (sans création). Elle permettra la réalisation d'aires de stationnement perméables enherbées, d'aménagements légers de mise en valeur du site (sentiers pédestres, plantations, panneaux pédagogiques…) les boulodromes… mais aussi les « locaux techniques des administrations publiques et assimilés », (les STEP, les châteaux d'eau, transformateurs électriques…), dans les mêmes conditions que la zone N soit 100 m^2 d'emprise au sol maximum.
		  o Sous conditions qu'elles :
		  ▪ ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
		  ▪ soient intégrées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		- La zone Ne1 qui limitera à 50m^2 de nouvelles emprises au sol mais avec une plus grande diversité d'équipements publics : « locaux techniques des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public ». Cette zone permettrait notamment la construction ou l'agrandissement de vestiaires sportifs, des extensions limitées d'équipements publics en zone naturelle…
		  o Sous conditions qu'elles :
		  ▪ ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
		  ▪ soient intégrées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		
		Lorsqu'un projet nécessitera des emprises au sol supplémentaire, un STECAL sera délimité pour permettre la réalisation d'équipements publics accompagné de règles de hauteur, implantation et emprise au sol limitées et adaptées à chaque projet de STECAL.
		
		- Certaines zones Ne déjà considérées comme des espaces artificialisés seront classés en UE.	

		- Une zone UE1 sera créée et délimitée sur le Stade Mahut (site classé), sur les futurs équipements sportifs de La Chapelle-la-Reine (proche du collège) et du stade des Foucherolles à Bois-Le-Roi. Elle permettra 15% d'emprise au sol maximum afin de reconnaitre le caractère à la fois artificialisé et naturel des secteurs où sont situés ces équipements.	
I.30.	- *Zone Ne1* La zone N n'a pas vocation à recevoir d'équipements sportifs. Si le zonage peut reconnaître les équipements existants, le règlement ne peut permettre la création de 300m^2 d'emprise au sol pour toute construction. De plus, il convient de **s'interroger sur la pertinence du classement du complexe sportif en zone N.** Au regard de l'existant et de la forte anthropisation du site, un classement en Ue paraît plus adapté. Les projets devront veiller à s'inscrire dans la démarche de valorisation du massif de Fontainebleau, à proximité immédiate.	Une zone UE1 sera créée et délimitée sur le Stade Mahut (site classé). Elle permettra 15 % d'emprise au sol maximum afin de reconnaitre le caractère à la fois artificialisé et naturel des secteurs où sont situés ces équipements.	
I.31.	- *Zone Nj* La zone Nj **couvre 191 ha** du territoire d'étude et est présentée comme correspondant « aux espaces de jardins (fonds de parcelles, vergers) présents en cœur de bourg ou dans les franges urbaines » (page 52 du RP – volet J). En l'occurrence, l'étude fait ressortir de nombreux parcellaires zonés Nj qui sont situés **à distance des zones U, au-delà d'espaces verts protégés, d'autres sur des unités foncières sans construction principale…** (Barbizon, Achères…). Nombre d'entre eux sont identifiés au MOS 2012 comme « terres labourées » ou « espaces de prairie ». La construction d'annexes isolées n'y serait pas permise si le zonage était cohérent avec l'existant (zone A). De plus, une distance maximale entre l'annexe et la construction principale à usage d'habitation devra être précisée afin **d'éviter le mitage des fonds de parcelle. Cette remarque vaut également pour les piscines** qui ne sont pas explicitement interdites en zone Nj. **Il peut donc être considéré qu'il s'agit de consommation d'espaces NAF**, **portant atteinte à la vocation agricole ou forestière des sites et favorisant le mitage.** *Exemples :* - *OAP Saint-Martin-en-Bière (cf supra)* - *Achères-la-Forêt : chemin de la Chapelle : classement en Nj de parcelles situées en « terres labourées » au MOS 2012*	Certaines zones Nj délimitées sur des terrains agricoles cultivés seront classés en Ap ou A et N lorsque le terrain accueille déjà une construction principale. Les annexes ne pourront être implantées qu'à une distance maximale de 50m depuis la construction principale. Les piscines ne sont pas autorisées en zone Nj, et sont de ce fait interdites. Ce point sera néanmoins précisé explicitement dans le règlement écrit. La zone Nj (en jaune) sera classée en zone N. Les terrains délimités par un contour rouge seront classés en A. Les autres terrains constituant des espaces de jardins resteront en zone Nj. Règlement graphique du PLUi arrêté Registre parcellaire graphique 2022 (données PAC)	Règlement écrit et graphique

Boissy-aux-Cailles : La bande de protection des lisières a disparu au profit de la zone Nj qui empiète sur du boisement au MOS pour environ 0,25 ha. Le règlement autorise une annexe par unité foncière, en implantation libre, pour une emprise maximale de 12 m² et 3 m de hauteur, soit sur le secteur considéré, au moins 12 constructions dans la lisière ayant pour conséquence le mitage de la zone naturelle aux abords du massif.

Registre parcellaire graphique 2022 (données PAC)



Règlement graphique du PLUi arrêté

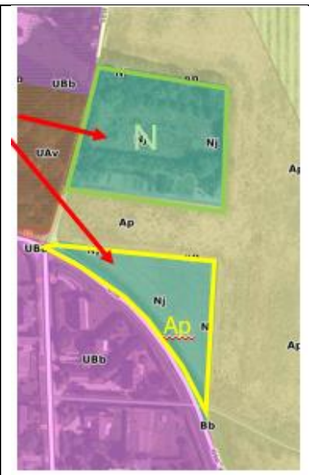
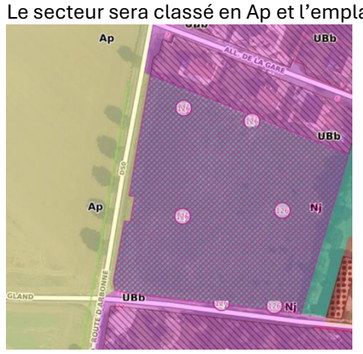
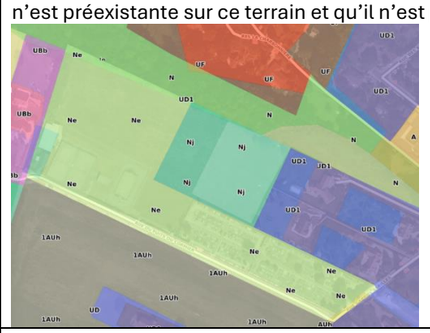
Le secteur Nj sera classé en N.

Chailly-en-Bière : la zone Nj située à l'extrême Sud de la commune s'étend sur près de 2,3 ha alors même que seules deux maisons individuelles sont présentes à proximité. Cette zone étant située au sein d'une vaste zone agricole, le classement en Nj sur une telle surface paraît peu cohérent. La zone devra être réduite afin d'éviter le mitage.

Ce secteur sera classé en N.

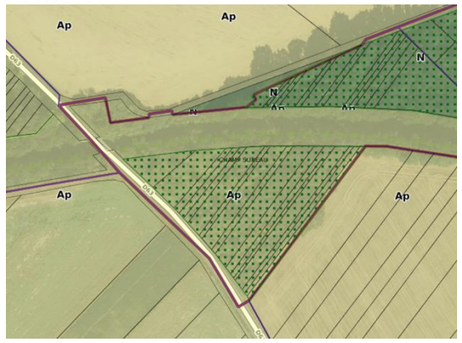
- *Saint-Sauveur-sur-Ecole (sentier du Clos aux Lapins) : aucune construction n'est implantée sur une parcelle de terre agricole « maraîchage – horticulture) d'une surface de 0,3 ha. Le classement en Nj n'est donc pas justifié.*

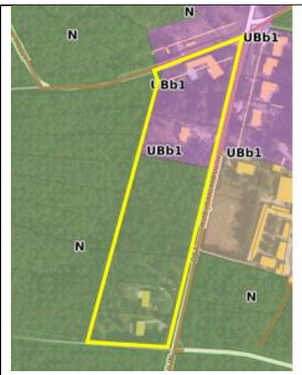
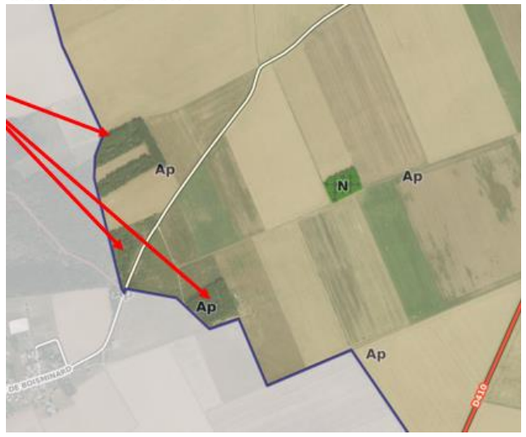
Le secteur cultivé sera classé en Ap au Sud et le secteur non cultivé et en partie boisé sera classé en N au Nord.

	- *Saint-Martin-en-Bière (emplacement réservé n°126) d'une surface de 1,3 ha – même remarque que pour Saint-Sauveur*	 Le secteur sera classé en Ap et l'emplacement réservé retiré.  Sur Barbizon, la zone Nl sera classée en partie en zone UE et en partie en zone Ne car aucune construction principale n'est préexistante sur ce terrain et qu'il n'est pas prévu de nouvelles constructions. 	
I.32.	- *Zone Nl* Le secteur Nl (Naturel Loisirs) correspond aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire (campings, hippodrome, bases de loisirs, Grand Parquet…). Il admet, entre autres, les activités liées au commerce/activités de services (artisanat, restauration, hôtels). Les constructions liées aux sous-destinations « hébergement », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » sont interdites en zone N, **sauf à créer des STECAL et comptabiliser une éventuelle consommation d'espaces NAF**. De façon générale, les **destinations autorisées sont trop nombreuses** pour être compatibles avec le caractère naturel de la zone qui représente **50 ha**. L'emprise au sol des constructions (qui peut atteindre 300m ^{2}) devra être plus strictement limitée, l'implantation des constructions réglementée.	Les secteurs concernés seront passés en revue pour déterminer s'ils relèvent plutôt : a. d'une zone UL spécifique pour les activités économiques liées au tourisme et aux loisirs lorsqu'elles sont situées à proximité des zones urbaines. Les règles seraient fortement similaires à la zone Nl. b. d'une zone NL avec STECAL si besoin d'extension ou de construction nouvelle c. d'une zone N en l'absence de besoin. <u>Sites qui pourraient passer en UL</u> : Base de Loisirs de Bois-le-Roi (en partie), Partie bâtie du Golf de Cély (hébergements, salle de restauration, séminaire), port de Valvins.	

I.33.	- *Zone Nl1* La création de logement, même avec une surface de plancher limitée à 80m², ne peut être autorisée en zone N que s'il est **démontré que la présence permanente** d'un gardien est nécessaire. Les remarques concernant la zone Nl sont également applicables en Nl1 (destinations, implantations).	La destination logement lié au gardiennage sera interdite mais elle sera toujours autorisée si le logement est lié à l'exploitation forestière (maison forestière). Les règles de la zone Nl1 seront de nouveau analysées pour évaluer les besoins tout en limitant les risques de mitage des espaces naturels et forestiers.	
I.34.	- *Zone Nm* Ce sous-secteur d'une **emprise très faible de 1,66 ha** correspond aux activités militaires au sein du massif forestier. Il conviendra de vérifier que les constructions autorisées sont compatibles avec la trame « EVP » qui couvre le parcellaire. Au regard de sa situation dans le massif forestier, les constructions devront être implantées de façon à limiter le mitage.	Effectivement, la superposition de l'Espace Vert Protégé strict et de la zone Nm n'est pas cohérente par rapport à l'occupation du sol actuelle (parking). Il convient de retirer l'EVP strict sur la zone Nm uniquement. 	
I.35.	<u>Les zones agricoles :</u> - *Zone A* Le règlement écrit présente des **incohérences qui devront être levées**. En effet, l'article 1 proscrit les destinations « hébergement » et « restauration » alors que l'article 2 en réglemente les capacités d'accueil. En tout état de cause, toutes les **destinations autorisées doivent être accessoires** à une activité agricole existante. La volumétrie des nouveaux logements dédiés aux exploitants devra être réglementée (SDP, hauteur). L'emprise au sol des bâtiments autorisés (hors bâti agricole) devra être réglementée.	Les destinations autorisées telles que l'artisanat et les commerce de détail, la restauration, les hôtels, les activités de service, etc. ne sont autorisées que pour les bâtiments repérés au document graphique autorisés à changer de destination. Les nouvelles constructions liées à ces destinations ne sont donc pas autorisées. Comme indiqué, les "autres hébergements touristiques" sont soumis à condition et doivent être directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole et constituaient une activité secondaire dans le prolongement de l'acte de production. Les nouvelles constructions d'habitation principales dédiées aux exploitants agricoles seront limitées entre 100m et 150m² d'emprise au sol maximum. L'emprise au sol des bâtiments autorisés (hors bâti agricole) sera limitée à 100 m².	
I.36.	- *Zone Ap* Cette zone a vocation à être protégée de toute forme d'urbanisation au regard de ses qualités paysagères et productives. Toute construction ou installation est interdite sauf les constructions et installations des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Il serait pertinent d'ajouter « dans le cas où il est justifié que ces constructions ou installations ne peuvent s'implanter hors de la zone Ap ». Par ailleurs, les constructions à usage de logement sont interdites, mais une emprise au sol est fixée pour les extensions et les annexes. **La cohérence du règlement est à revoir.**	Cette phrase pourra être ajoutée. La destination logement ne sera autorisée qu'à condition que cela corresponde à l'extension d'une habitation existante et d'une annexe à cette habitation. Les nouvelles habitations seront donc interdites.	

I.37.	- *Zone Ac* La zone Ac est spécifiquement dédiée à l'exploitation des carrières et aux installations/constructions en découlant. Un **CES ou une emprise au sol maximale** devront être indiqués pour les sous-destinations : industrie, entrepôt et bureau. De plus, il est vivement conseillé d'indiquer un **CES ou une emprise au sol maximale** pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Dans les zones Nc et Ac (zones naturelles et agricoles liées à l'exploitation du sol et aux carrières), les emprises au sol maximum des constructions seront les suivantes : XII.1. Industrie : 100m^2 XII.2. Entrepôt : 100 m^2 XII.3. Bureau : 50 m^2 XII.4. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : 50 m^2 Pour rappel les destinations "industrie", "entrepôt" et "bureau" sont soumises aux conditions suivantes : XII.5. les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture ; XII.6. les autres activités des secteurs tertiaires soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière ; XII.7. les activités soient liées strictement au fonctionnement indispensable des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...) ; XII.8. en cas de réaménagement du site, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	
I.38.	<u>Les zones urbaines</u> - *Zones UD et UD1* Il s'agit de secteurs urbains « patrimoniaux » pour lesquels la CA souhaite conserver leurs caractéristiques urbaines et architecturales. Ils couvrent environ **360 ha**. Pour autant, une emprise au sol maximale de 10 % à 20 % est très faible et **obère toute possibilité de réfléchir à une densification maîtrisée** et respectueuse de l'héritage urbain de ces secteurs.	Ces zones ont un caractère patrimonial très affirmé (villas et belles demeures sur Barbizon et Bois-Le-Roi), ou sont situées dans des espaces forestiers (Noisy-sur-Ecole, Barbizon) dans lesquels il n'est pas souhaitable de densifier pour protéger les boisements existants. L'objectif de ces zones est de préserver les caractéristiques actuelles.	
I.39.	- *Zone UEr* Ce secteur spécifique est lié au fonctionnement autoroutier mis en place sur les secteurs susceptibles de recevoir des constructions, installations, aménagements et/ou ouvrages liés à l'activité autoroutière : aires (de services et de repos si projet de développement particulier), péages, districts, etc. L'attention de la collectivité est attirée sur la **contribution d'APRR jointe en annexe. Le PLUi devra permettre la réalisation du projet d'aménagement de la section RN 37/RN104** en adaptant le zonage du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) et le règlement y afférent.	Certaines règles seront revues (voir réponses aux observations de l'avis d'APRR au point II du tableau de réponse aux avis des personnes publiques consultées) et le projet d'aménagement de la section RN 37/RN104 sera pris en compte.	
I.40.	- *Zone UF* La zone UF a été spécifiquement mise en place afin de **réglementer les zones boisées habitées**. Elle couvre 62 ha. Bien que ces secteurs soient situés majoritairement en EBC, il n'en demeure pas moins que le **détourage s'étend largement au-delà des constructions**. Des zones UF sont délimitées **au sein de la forêt de protection** (SUP A7) de Fontainebleau ou dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus 100 ha. On constate par ailleurs que la lisière de forêt est plusieurs fois rompue sans aucune justification. De plus, le règlement écrit **autorise jusqu'à 80m^2 de constructions supplémentaires** (extensions et annexes) et **ne réglemente pas l'implantation des annexes** ce qui autorise une avancée des constructions vers le massif. Les droits à construire sur ces secteurs doivent être **drastiquement limités.** Il est par ailleurs rappelé que ce sont majoritairement des zones où le risque « feu de forêt » est important. **La reconnaissance d'un état de fait ne doit pas avoir pour conséquence d'aggraver le mitage du massif forestier. La délimitation et le règlement de la zone Uf devront être revus.** *Exemples :* - *Achères la Forêt (route d'Arbonne) : habitations en lisière de la forêt de protection* - *Arbonne (chemin de la Procession) : présence d'habitations en forêt de protection ; aucune nouvelle construction ne peut être autorisée* *Dans les 2 cas, la bande de protection des lisières est absente.*	La zone UF est une zone urbaine forestière où les constructions (issues de lotissement le plus souvent) ont été légalement autorisées dans des espaces boisés. Les réseaux sont présents et les constructions ne sont pas si lointaines les unes des autres. Des règles particulières ont ainsi été définies pour à la fois prendre en compte l'urbanisation existante mais aussi protéger les boisements : seules les extensions limitées à 30 % de l'emprise au sol des constructions principales et dans la limite de 50 m^2 ainsi que les annexes dans la limite de 30 m^2 d'emprise au sol sont autorisées. Elle est présente sur 62 ha dans les communes : XII.9. d'Achères-la-Forêt (dont les terrains classés en UF sont intégralement couverts par des EBC sauf dans un rayon de 10m de tout point de la construction principale), XII.10. Arbonne-la-Forêt, XII.11. Barbizon (couverte en grande partie par la bande de protection de la lisière ou par les prescriptions surfaciques du SPR) XII.12. Saint-Sauveur-sur-Ecole. Il est par ailleurs précisé que près de la moitié de la superficie de la zone UF fait l'objet de protections (EBC, bande de protection de la lisière boisée) qui la rendent inconstructible (41% au total). Ainsi, les outils règlementaires mis en place paraissent suffisants pour protéger les boisements et limiter le risque de mitage du massif forestier. Les parcelles classées en UF en forêt de protection basculeront en zone N. La bande de protection de la lisière s'appliquera sur la zone N.	
I.41.	***2) Règlement graphique :*** <u>Remarques de forme</u> Les documents graphiques du PLUi sont **difficilement lisibles** (couleurs peu contrastées, superposition de couches d'informations). Un certain nombre d'éléments sont **absents ou insuffisamment matérialisés** sur les plans :	La lisibilité d'ensemble du règlement graphique sera revue pour mieux distinguer les nombreux figurés. A noter que le PLUi une fois approuvé, sera consultable sur le géoportail de l'urbanisme, plateforme accessible à tous. Les différentes couches et figurés pourront donc être affichés ou masqués pour plus de lisibilité.	

	- les limites de certaines zones ne sont pas clairement identifiables et/ou leur dénomination n'est pas systématiquement retranscrite - la numérotation des OAP n'est pas reportée sur le plan de zonage - les cimetières ne sont pas reportés sur les plans - l'emprise des cours d'eau, excepté la Seine, n'est pas visible - les zones humides avérées ne sont pas lisibles sur le plan de zonage. Il convient de les faire apparaître de manière plus explicite afin d'en assurer une réelle protection - le tracé des aqueducs n'est pas identifié dans le règlement graphique (cf. contribution Eaux de Paris en annexe du présent avis) *Exemples :* *Vulaines-sur-Seine ER n°144, Fleury-en-Bière ER n° 62 et 63 – le zonage n'est pas précisé* *Perthes – l'ER n°108 n'est pas matérialisé sur le règlement graphique*		
I.42.	<u>Remarques sur les zonages</u> De façon générale, la **bande de protection des lisières des massifs boisés** n'est pas intégralement reportée sur les plans graphiques. Le relevé devra être **repris et corrigé** sur tous les plans. *Exemples :* - *Bourron-Marlotte – il manque des lisières pour le massif boisé de plus de 100 ha situé au sud de la commune* - *Chartrettes – les lisières de 50 m pour le massif boisé de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements.* Par ailleurs, la bande de protection des lisières des massifs boisés **apparaît sur des zones U.** Or, le document ne présente **aucune étude des Sites Urbains Constitués** (SUC). Ces zones doivent être ré- évaluées dans leur ensemble au regard de cette analyse afin de déterminer s'il convient ou pas de faire application de cette protection. En tout état de cause, même en présence de Site Urbain Constitué, **l'urbanisation ne doit pas progresser vers le massif forestier.** Certaines parcelles classées en Nj empiètent sur la bande de protection des lisières des massifs boisés. Elles sont **par conséquent inconstructibles**, y compris pour des abris de jardins.	Les massifs boisés seront de nouveau analysés sur tout le territoire pour corriger la matérialisation des bandes de protection des lisières. Certaines zones urbaines sont constituées de terrains composés de jardins très profonds jusqu'aux massifs boisés. Ainsi, lorsqu'il n'existe pas de construction dans ces jardins, la bande de protection de la lisière s'appliquera même en zones urbaines, ceux-ci n'étant pas considérés comme des sites urbains constitués. Si un effort de clarification sera réalisé pour délimiter principalement des zones N sur les bandes de protection des lisières boisées, il n'est pas remis en cause le fait que la bande de protection de la lisière matérialisée empêchera toute construction que ce soit en zones N, Nj, U… vers le massif.	
I.43.	En termes de protections s'imposant au PLUi, on note encore que certaines zones classées en A, Uf et UBb se trouvent **au sein de la forêt de protection**. *Exemples :* - *Recloses – classement en A de parcelles en forêt de protection* - *Bois-le-Roi - présence d'emplacements réservés en forêt de protection* - *Arbonne-la-Forêt – classement en Uf de parcelles en forêt de protection*	Les terrains classés en forêt de protection (règlementation qui ne dépend pas du PLUi) et en zones A, Ap, UF et UBb seront classés en N. Recloses :  Arbonne-la-Forêt :	

	Le classement en zone A plutôt que Ap de parcelles en site classé **devra être questionné**. Certes, les sites classés ne sont pas inconstructibles mais leur constructibilité reste très limitée. La CAPF affiche sa volonté de fortement limiter la constructibilité en espace agricole, il serait alors préférable que la zone Ap concerne en premier lieu les sites classés. *Exemple : Recloses*	 Les emplacements réservés en forêt de protection seront supprimés. Les zones A seront revues (pour être supprimées principalement) lorsqu'elles se superposent avec un site classé et principalement lorsqu'il n'existe aucun bâtiment sur le secteur. Cependant, certains sièges d'exploitation étant déjà installés en site classé et comme le demande la Chambre d'agriculture (point VI du présent tableau), il convient de laisser des opportunités aux exploitants agricoles d'implanter de nouveaux bâtiments adaptés à leurs besoins actuels et futurs.	
I.44.	Plusieurs boisements et bosquets situés au sein de milieux agricoles sont classés en zone agricole (A). Ces boisements permettent de créer une mosaïque de milieux bénéfiques pour la biodiversité ; il conviendrait donc de les identifier par un zonage en « N » ou de leur appliquer une protection de type EBC afin de **permettre leur pérennisation.**	Les boisements de types bosquets au sein des plaines agricoles seront classés en N et couverts par des EBC. Cet avis rejoint celui du PNRGF (point III du présent tableau). Exemples : **Ouest de Tousson** :  **Achères-la-Forêt :** 	
I.45.	Certains ouvrages du réseau public d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec un	Les EBC seront supprimés aux abords de ces ouvrages.	

	classement en EBC. **Ainsi, le déclassement des EBC devra être opéré** sous la liaison 63kv N°1 PONT-DU-MEE-VILLERS de la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, dans une bande de 20 m de part et d'autre des lignes aériennes de tension 63 000 volts (cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).		
I.46.	**<u>2.8 - Annexes</u>** Les annexes du PLUi doivent comporter tous les arrêtés de DUP concernant les captages d'eau potable. La liste des captages AEP en service comporte des doublons, comme c'est le cas pour les captages allant d'Achères-la-Forêt 2 à Chailly-en-Bière 1. Parallèlement, des captages prioritaires manquent à la liste en sus de celui de Perthes-en-Gâtinais 1 : Fontainebleau 8 – Bois-Le-Roi et Vulaines-sur-Seine 2 – La Touffe 2. (cf. Contribution de l'ARS en annexe du présent avis). L'arrêté préfectoral n°2021-03/DCSE/BPE/EC 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 doivent être annexés au PLUi de la CAPF (cf. Contribution Eaux de Paris, en annexe du présent avis). Les annexes comprennent les PPRI approuvés et des documents tels une carte des risques naturels et un règlement du service eau et assainissement. Ce dernier ne comprend aucun zonage pluvial ou document en tenant lieu. La délibération n°2020-232 relative à la gestion des eaux pluviales devra être annexée. Les annexes devront être complétées par les Cartes de Bruit Stratégique (CBS) ainsi que leur arrêté. https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation Les CBS de 4e échéance de chacune des communes de la CAPF se trouvent en annexe du présent avis. L'annexe DRAC IDF – Fiches Patrimoine est constituée de fiches élaborées par l'UDAP 77. Elles n'ont pas d'autre valeur qu'informative et doivent être prises comme telles. L'avis de l'ABF reste un avis circonstancié au projet pris dans un contexte déterminé et est joint en annexe. **Ces points seront à compléter et/ou à corriger.**	A prendre en compte	
I.47.	**<u>3. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013)</u>** *(article L. 131-7 du code de l'urbanisme)* **La CAPF a fait le choix de ne pas appuyer l'analyse du PLUi sur le SDRIF 2013 en vigueur.** Cette dernière a été menée sur la version arrêtée (juillet 2023) du SDRIF-E. Or, ce document a évolué entre l'arrêt et l'approbation le 11 septembre 2024. Il n'est pas exécutoire à la date de l'arrêt du projet. **L'avis de l'État ne peut porter que sur la compatibilité avec le document supra communal opposable. En l'absence de démonstration par le projet de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, l'analyse ci-après s'appuie sur les données en possession des services de l'État.**	Même si le SDRIF-E n'est pas encore exécutoire mais qu'il devrait l'être au premier semestre 2025, il ne serait pas pertinent de ne pas anticiper les futures dispositions du SDRIF-E pour le PLUi qui a pour horizon 2040. Le SDRIF 2013 a pour horizon 2030. Les dispositions du SDRIF-E une fois exécutoires seront vérifiées avant l'approbation du PLUi pour s'assurer de la compatibilité avec le PLUi.	

I.48.

1) Les espaces urbanisés – Densification

<u>S'agissant de la surface urbanisée de référence (SUR)</u>

La surface urbanisée de référence est calculée par l'Institut Paris Région sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013.

Les données 2013 sont absentes du dossier. Pour autant, la Surface Urbanisée de Référence 2012 (SUR) s'élève à **3 370 ha** *(source IPR)*.

Le projet de PLU estime la SUR 2021 (et non 2012) à 3 322 ha *(source CAPF)*. Ce chiffre, qui est inférieur aux données IPR 2013, devrait être justifié dans le rapport de présentation, ce qui **n'est pas le cas**. La collectivité en déduit un potentiel d'extension de 85,6 ha (page 31 du RP – volet Justifications).

Cette incohérence est de nature à **fausser les différents calculs et donc la démonstration de compatibilité. Il doit donc être justifié ou révisé ainsi que les calculs en découlant.**

À titre indicatif, en application des orientations du SDRIF 2013, la CAPF dispose d'un **potentiel d'extension de l'urbanisation d'environ 232 ha à horizon 2030** *(source IPR)*. Toutefois, ce chiffre paraît sous-estimé d'une vingtaine d'hectares. Sous réserve d'être justifié dans le RP, un potentiel d'environ 260 ha pourra être validé.

Toutefois, cette donnée est **absente du rapport de présentation.** Elle devra être ajoutée afin de dé- montrer la compatibilité du projet avec les attendus du SDRIF.

	Données référentiel IAU 2012		Données référentiel IPR 2021	Extensions SDRIF 2012-2030				
Commune	**Catégorie de la commune**	**Superficie des espaces urbanisés 2013 (au sens strict) IAU**	**Surface_EspUrbStrict_2021 (nomanclature SDRIF13)**	**+5% proximité gare**	**+5% bourg, village ou hameau***	**+5% agglomération pôle de centralité**	**Extension pastilles urba préférentielle (1 = 25ha)**	**Total extensions possibles 2013-2030**
Achères-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	114,0	117,70		5,7			**5,7**
Arbonne-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	79,3	81,50		4,0			**4,0**
Avon	Pôle de centralité à conforter	203,5	205,80	10,2		10,2		**20,4**
Barbizon	Bourgs, villages et hameaux	156,0	159,50		7,8			**7,8**
Bois-le-Roi	Agglomération pôle de centralité	328,7	331,10	16,4		16,4		**32,9**
Boissy-aux-Cailles	Bourgs, villages et hameaux	33,1	33,40		1,7			**1,7**
Bourron-Marlotte	Bourgs, villages et hameaux	188,9	188,90	9,4	9,4			**18,9**
Cély	Bourgs, villages et hameaux	86,2	88,90		4,3			**4,3**
Chailly-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	162,3	166,70		8,1			**8,1**
La Chapelle-la-Reine	Pôle de centralité à conforter	120,9	126,20			6,0		**6,0**
Chartrettes	Agglomération pôle de centralité	151,6	155,00	7,6		7,6		**15,2**
Fleury-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	52,8	52,20		2,6			**2,6**
Fontainebleau	Pôle de centralité à conforter	408,1	409,50	20,4		20,4		**40,8**
Héricy	Agglomération pôle de centralité	146,1	147,00	7,3		7,3		**14,6**
Noisy-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	223,4	224,10		11,2			**11,2**
Perthes	Bourgs, villages et hameaux	129,1	130,90		6,5			**6,5**
Recloses	Bourgs, villages et hameaux	51,5	52,10		2,6			**2,6**
Saint-Germain-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	26,5	26,70		1,3			**1,3**
Saint-Martin-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	75,9	80,00		3,8			**3,8**
Saint-Sauveur-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	82,0	82,70		4,1			**4,1**
Samois-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	122,8	124,60	6,1		6,1		**12,3**
Samoreau	Agglomération pôle de centralité	117,2	120,90	5,9		5,9		**11,7**
Tousson	Bourgs, villages et hameaux	34,2	34,20		1,7			**1,7**
Ury	Bourgs, villages et hameaux	60,8	63,30		3,0			**3,0**
Le Vaudoué	Bourgs, villages et hameaux	65,7	68,50		3,3			**3,3**
Vulaines-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	148,8	155,30	7,4		7,4	50,0	**64,9**
total		**3369,4**	**3 426,70**	**90,8**	**81,1**	**87,4**	**50,0**	**309,3**
					259,3			

Les données seront corrigées et modifiées pour intégrer les informations ci-dessus :

Ces données montrent en effet une possibilité d'extension de **259,3ha** pour l'ensemble du territoire de la CAPF, et de 50ha au titre des pastilles d'urbanisation préférentielle pour la commune de Vulaines.

Les 85,6ha de consommation maximale figurant dans le rapport de présentation renvoient à l'application du SDRIF-E, et non du SDRIF 2013-2030. Ce point sera corrigé.

I.49.

S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de l'habitat

Il est ici rappelé que le calcul doit s'effectuer à **SUR constante** (chiffres IPR 2013), à horizon 2030 et suivant les objectifs assignés à chaque commune membre, ci-dessous rappelés pour mémoire (se référer au PAC) :

Objectif d'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat

- 10 % : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-Ecole, Recloses, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Tousson, Ury.
- 15 % : Avon, Bois-Le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy, Fontainebleau, Samoreau, Samois-Sur-Seine et Vulaines-sur-Seine.

Quartiers à densifier à proximité des gares

Avon-Fontainebleau, Bois-Le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Héricy, Samois-sur-Seine, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.

La démonstration de la **compatibilité du projet avec les attendus du SDRIF 2013 n'est pas effectuée.**

Densité humaine

		Données 2013		Données 2021		Objectif 2013-2030			
Commune	**superficie des espaces urbanisés au sens strict 2013**	**Pop+Emploi 2013 INSEE**	**densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013**	**Pop + Emploi INSEE 2021**	**Densité humaine 2021 SUR 2013**	**% suppl**	**Objectif densité 2030**	**objectif pop + emploi 2030**	**Objectif suppl pop + empl 2013-2030**
Achères-la-Forêt	114,0	1 427	12,1	1 338	11,7	10%	13,3	1 517	**90**
Arbonne-la-Forêt	79,3	1 265	15,9	1 226	15,5	10%	17,5	1 387	**122**
Avon	203,5	17 552	86,9	17 736	87,2	15%	99,9	20 337	**2 785**
Barbizon	156,0	1 700	10,5	1 588	10,2	10%	11,6	1 802	**102**
Bois-le-Roi	328,7	6 972	21,4	7 322	22,3	15%	24,6	8 089	**1 117**
Boissy-aux-Cailles	33,1	352	10,4	314	9,5	10%	11,4	379	**27**
Bourron-Marlotte	188,9	3 304	18,0	3 377	17,9	15%	20,7	3 910	**606**
Cély	86,2	1 374	15,7	1 485	17,2	10%	17,3	1 489	**115**
Chailly-en-Bière	162,3	2 393	15,2	2 607	16,1	10%	16,7	2 714	**321**
La Chapelle-la-Reine	120,9	3 342	27,5	3 076	25,4	10%	30,3	3 657	**315**
Chartrettes	151,6	3 192	21,4	3 077	20,3	15%	24,6	3 731	**539**
Fleury-en-Bière	52,8	754	14,4	749	14,2	10%	15,8	836	**82**
Fontainebleau	408,1	24 430	59,2	26 111	64,0	15%	68,1	27 783	**3 353**
Héricy	146,1	2 920	19,5	2 846	19,5	15%	22,4	3 276	**356**
Noisy-sur-École	223,4	2 160	9,6	2 047	9,2	10%	10,6	2 359	**199**
Perthes	129,1	2 446	18,6	2 392	18,5	10%	20,5	2 641	**195**
Recloses	51,5	779	16,2	692	13,4	10%	17,8	918	**139**
aint-Germain-sur-École	26,5	380	14,8	411	15,5	10%	16,3	431	**51**
Saint-Martin-en-Bière	75,9	885	11,7	783	10,3	10%	12,9	977	**92**
aint-Sauveur-sur-École	82,0	1 223	14,8	1 219	14,9	10%	16,3	1 335	**112**
Samois-sur-Seine	122,8	2 515	20,6	2 392	19,5	10%	22,7	2 783	**268**
Samoreau	117,2	3 047	25,9	3 224	27,5	15%	29,8	3 491	**444**
Tousson	34,2	418	12,6	393	11,5	10%	13,9	474	**56**
Ury	60,8	1 153	19,4	1 244	20,5	10%	21,3	1 297	**144**
Le Vaudoué	65,7	848	13,3	815	12,4	10%	14,6	961	**113**
Vulaines-sur-Seine	148,8	3 416	23,2	3 590	24,1	15%	26,7	3 970	**554**
total	**3 369,4**	**90 247**	**21,11**	**92 056**	**27,32**			**102 545**	**12 298**

Afin d'atteindre l'objectif de densité humaine fixé à 2030 par le SDRIF, le territoire de la CAPF doit accueillir 3 108 emplois supplémentaires et 9 159 habitants supplémentaires sur la période 2013-2030.
Si on tient compte de la situation en 2021, le territoire doit accueillir 2 398 emplois supplémentaires et 8 061 habitants supplémentaires sur la période 2022-2030.

Densité des espaces d'habitat

	Données 2013			Objectif 2030			
Commune	**Parc total de logements en 2013**	**Superficie des espaces d'habitat en 2012**	**Densité des espaces d'habitat en 2013**	**% suppl**	**Objectif densité des espaces hab 2030**	***objectif nb logt 2030***	***Objectif suppl logt 2013-2030***
Achères-la-Forêt	608	101,4	6	10%	6,6	*669*	*62*
Arbonne-la-Forêt	422	73,7	5,7	10%	6,3	*462*	*40*
Avon	7 426	151,1	49,2	15%	56,6	*8 549*	*1 124*
Barbizon	858	147,2	5,8	10%	6,4	*939*	*81*
Bois-le-Roi	2 534	286,3	8,9	15%	10,2	*2 930*	*397*
Boissy-aux-Cailles	164	31,7	5,2	10%	5,7	*181*	*18*
Bourron-Marlotte	1 342	157,6	8,5	15%	9,8	*1 541*	*199*
Cély	513	79,9	6,4	10%	7,0	*562*	*49*
Chailly-en-Bière	904	131,1	6,9	10%	7,6	*995*	*91*
La Chapelle-la-Reine	1 029	95,5	10,8	10%	11,9	*1 135*	*105*
Chartrettes	1 140	136,4	8,4	15%	9,7	*1 318*	*178*
Fleury-en-Bière	339	45,5	7,5	10%	8,3	*375*	*36*
Fontainebleau	8 924	176,8	50,5	15%	58,1	*10 268*	*1 344*
Héricy	1 183	132,7	8,9	15%	10,2	*1 358*	*175*
Noisy-sur-École	1 055	211	5	10%	5,5	*1 161*	*106*
Perthes	894	115,2	7,8	10%	8,6	*988*	*94*
Recloses	395	47,4	8,3	10%	9,1	*433*	*38*
Saint-Germain-sur-École	147	24,7	6	10%	6,6	*163*	*16*
Saint-Martin-en-Bière	371	59,3	6,3	10%	6,9	*411*	*40*
Saint-Sauveur-sur-École	495	75,3	6,6	10%	7,3	*547*	*51*
Samois-sur-Seine	1 080	108,3	10	10%	11,0	*1 191*	*111*
Samoreau	1 016	100,7	10,1	15%	11,6	*1 170*	*153*
Tousson	177	30,7	8,8	10%	9,7	*297*	*121*
Ury	391	48	8,2	10%	9,0	*433*	*42*
Le Vaudoué	437	59,6	7,3	10%	8,0	*479*	*42*
Vulaines-sur-Seine	1 062	121,8	8,7	15%	10,0	*1 219*	*156*
total	**34 906**	**2 748,9**				***39 773***	***4 867***

		Afin d'atteindre l'objectif de densité d'habitat fixé à 2030 par le SDRIF, le territoire de la CAPF doit accueillir 4 867 logements supplémentaires sur la période 2013-2030. **Si on tient compte de la situation en 2021, le territoire doit accueillir 2 918 logements supplémentaires sur la période 2022-2030.**	
I.50.	***2) Les capacités d'urbanisation nouvelle*** <u>S'agissant de la superficie consommée depuis l'entrée en vigueur du SDRIF 2013</u> : Voir sur ce point le paragraphe 2.2 « rapport de présentation » <u>S'agissant du projet de consommation d'espaces agricoles et naturels</u> : Le projet inscrit (page 36 du RP – volet Justifications) un potentiel 2026-2040 de **81,61 ha** urbanisables qui, comme indiqué supra, demeure à justifier. Comme exposé supra concernant notamment les OAP et les ER, le projet n'effectue **pas de décompte précis de la totalité des consommations d'espaces NAF** (hors zones AU). Cependant, les zones 1AU et 2AU portent sur **41 ha** (page 89 du RP – volet J). Il en découle que **40 ha sont potentiellement urbanisables, sans pour autant être localisés et justifiés.** Il est rappelé que le classement en zone urbaine dans le PLU en vigueur ne suffit pas à justifier de l'absence de consommation qui s'appuie sur la nature initiale et la nature projetée de l'occupation du sol. Le document contient une **étude peu approfondie relative à la densification**, dont la méthodologie employée est peu détaillée et qui conclut (page 27 du RP – volet J) que, sur la période 2026-2040, la CAPF est en **capacité de produire près de 90 % du besoin en logements (environ 3 828 logements) au sein des espaces déjà urbanisés.** (cf. §2-6 Habitat) Par conséquent, la nécessité de mobiliser l'intégralité des zones 1AU en extension n'est **pas démontrée.** Le projet devra évoluer afin de démontrer la nécessité de ces extensions de l'urbanisation ou, à défaut, les supprimer. Concernant les zones 2AU, (à hauteur de 4ha), elles sont explicitement présentées comme des « ré- serves foncières » sans projet défini, sans besoin avéré, **ce qui va à l'encontre des politiques nationales de sobriété foncière.** Par ailleurs, des projets engendrant une consommation d'espaces NAF ne sont pas comptés, s'appuyant pour ce faire **sur les OR du futur SDRIF-E.** C'est notamment le cas de la zone 1AUe de Chartrettes qui a pour vocation d'accueillir un équipement ENR. En application du **SDRIF 2013**, cette zone AU **génère de la consommation NAF à hauteur de 7,41 ha** et doit donc être comptabilisée. **Le projet doit donc revoir, corriger et préciser la consommation réelle qu'il engendre afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013.**	La superficie des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) susceptibles d'être consommés dans le cadre de la mise en application du PLUi est susceptible d'évoluer suite à la prise en compte des différentes remarques des PPA et des communes formulées sur le PLUi arrêté. A ce stade (novembre 2024), les corrections envisagées (retrait de la comptabilisation de la consommation d'ENAF des secteurs situés dans le SPR de Barbizon, et par conséquents non urbanisables, mise en place de nouvelles protections type EVPa, erreurs d'interprétation du MOS 2021…) permettent de réduire d'un peu plus de 7ha la consommation d'ENAF comptabilisée. A contrario, comme évoqué plus haut, la consommation d'ENAF au titre des emplacements réservés (ER) est, elle aussi en cours de comptabilisation et s'établirait, à date, à 7,31 ha maximum (chiffre à affiner après un travail de réduction de la consommation d'espaces NAF). En tout état de cause, sur les 81,86ha évoqués ci-dessous pour 2026-2040, 41ha étaient en effet envisagés en zone 1AU et 2AU. Les 40ha restants correspondent à la consommation d'ENAF au sein des autres zones du PLUi (dont les zones U). Un tableau pourra être ajouté au rapport de présentation pour préciser les zones concernées. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis, les ENAF consommés sont précisément localisés puisque le chapitre Justifications du rapport de présentation comporte pour chaque commune une carte faisant apparaître ces ENAF susceptibles d'être consommés (p. 36 à 50). Concernant l'étude des capacités de densification des espaces urbanisés figurant p.27 du rapport de présentation, les différentes étapes de l'analyse sont rappelées, ainsi que les différents critères retenus. Cette étude met en œuvre un niveau de précision poussé, en ne se contenant pas de quantifier les dents creuses et parcelles potentiellement divisibles, mais en mesurant finement l'impact des règles du futur PLUi, et en simulant le nombre de logements réalisables. Le rapport de présentation estime en effet le nombre de logements réalisables au sein des espaces déjà urbanisés à 3 828 sur la période 2026-2040. Cette estimation ne couvre pas la totalité des besoins en logements résultant de l'application du PLH, du SRHH et des SDRIF 2013-2030 et SDRIF-E 2040. En outre, la temporalité de réalisation de logements dans les tissus urbains constitués est généralement plus longue que la réalisation de logements dans le cadre d'opérations en zone AU. Les zones AU du territoire ont donc été prévues pour permettre une production possible de logements à court terme (horizon 2030). <u>Il sera donc précisé que les zones 2AU et certaines zones AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'à partir de 2030 permettant ainsi de justifier la compatibilité avec le SDRIF 2013-2030 et la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF du SDRIF-E.</u> Des justifications d'intérêt intercommunal permettront de justifier l'utilisation de la mutualisation de ces capacités d'urbanisation (objectifs du PLH, extension des ZAE existantes plutôt que nouvelles créations, disponibilités foncières dans les enveloppes urbanisées, contraintes règlementaires et naturelles s'appliquant aux pôles majeurs du territoire et limitant leur extension…). Enfin, le projet de ferme solaire de Chartrettes (7,41ha) sera en effet comptabilisé dans la consommation des ENAF au titre du SDRIF 2013-2030 (qui prévoit pour rappel une possibilité maximum de 260ha de consommation en extension). Au regard du SDRIF-E approuvé et bientôt exécutoire, il sera compatibilisé dans l'enveloppe régionale de transition environnementale pour la production d'ENR et donc déduit de l'enveloppe allouée à la CAPF de 85,6 ha (après échanges avec la Région, le référentiel territorial du SDRIF-E annonce une enveloppe de 87,7 ha due notamment à la garantie commune d'1ha attribuée à chaque commune). Pour rappel, sur la période 2013-2030 (18 ans), la CAPF consommerait **99,5 ha sur les 259 ha permis par le SDRIF 2013-2030** (les 2 pastilles de secteurs d'urbanisation préférentielle de 50 ha de Vulaines n'étant pas mutualisables et n'étant pas mobilisées dans les conditions de densité définies sont retirées de la somme totale de 309,3 ha) **soit 160,2 ha de moins que ce qu'il permet**.	
I.51.	**<u>3.2 – Éléments à préserver et à valoriser</u>** Le SDRIF 2013 repère sur sa « carte de destination générale » les espaces à préserver et à valoriser : espaces agricoles, boisés et espaces naturels, espaces verts et de loisirs, continuités, fleuves et espaces en eau. Cette carte est reprise et décrite dans le rapport de présentation (p.45 et 46 – Diagnostic). Un véritable travail visant à recenser **les trames verte, bleue et noire du territoire** est effectué, autant dans le diagnostic que dans l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysages ».		

	Un atlas des trames verte et bleue communales est également dressé pour chacune des communes. Toutefois, **les justifications de la prise en compte des éléments repérés dans le SDRIF 2013 ne sont pas apportées dans le document dédié**, la démonstration étant basée sur le projet de SDRIF-E. De même, il est regrettable que les justifications concernant le zonage ne fassent pas de parallèle avec les cartes représentant les trame verte et bleue communales, ce qui conforterait l'idée de la traduction réglementaire des études menées et des orientations fixées. Le PADD inscrit comme objectifs (p.12 et 13) : - Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant les réservoirs de biodiversité ; - Maintenir, restaurer et recréer là où cela est nécessaire, les continuités écologiques (trame verte et bleue, brune et noire). Il précise notamment qu'une OAP thématique spécifique permet de localiser les corridors à protéger, à conforter et à recréer le cas échéant. Le schéma récapitulatif de l'axe 1 représente notamment les principales trames verte et bleue du territoire (p.21), ainsi que les espaces agricoles à préserver. Des objectifs concernant les espaces agricoles sont également fixés : - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols pour l'habitat (p.17-18). - Renforcer en priorité les thématiques ou filières économiques [...] filière agricole (alimentaire, sylviculture, équestre) (p.26) ; - Maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques (p.27). **Réglementairement**, le classement en zones N ou A ne permet pas nécessairement une protection forte des espaces naturels et agricoles (cf. chapitre supra 2.2.6.1 du présent avis). De même, les **lisières de protection des massifs forestiers de plus de 100 ha** ne sont pas reportées dans leur intégralité. Plusieurs plans de zonage présentent notamment des erreurs (cf. fiches communes en annexe du présent avis). **Ces points doivent être complétés et corrigés.**	A étudier Des règles supplémentaires de protection seront ajoutées dans les zones A et N (destinations autorisées, emprise au sol maximum...). Ces règles sont précisées dans les réponses ci-dessus. Les bandes de protection des lisières seront également analysées et corrigées. Ce point est traité dans les réponses ci-dessus.	
I.52.	**<u>4. SDAGE, SAGE et thématique « eau »</u>** La partie Ouest de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) est concernée par le SAGE de la Nappe de Beauce, en vigueur depuis le 11 juin 2013. La partie Est de la CAPF ne dispose pas d'un SAGE approuvé et exécutoire. Les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands s'y appliquent donc.		
I.53.	***4.1 - Les cours d'eau, les mares et les plans d'eau*** La CAPF est traversée par plusieurs cours d'eau, dont la Seine qui est classée en liste 1, et l'École. Elle comporte également des rus, dont, de l'Ouest vers l'Est, le ru de la Mare aux Evées, le ru de Rebais, le ru de la Grande Prairie, le ru d'Arbonne, le ru du Buet, le ru du Marais, le ru des Rosières, le ru de Froideur et, entre autres, le ru Dondaine.	Les SAGE et SDAGE en vigueur seront analysés pour vérifier de la compatibilité avec le PLUi. Voir annexe au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.	
I.54.	***4.2 - Les zones humides*** Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la CAPF est concernée par la présence d'enveloppes de zones humides avérées et potentielles, classées A, B et C. Les **données de la DRIEAT** (cf. avis joint en annexe) ne sont pas reprises dans le rapport de présentation. **Elles devront être ajoutées.** De plus, l'inventaire des zones humides réalisé par le SEMEA, ainsi que celui réalisé en 2020 par la communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, ne figurent pas dans les annexes du projet de PLUi. **Ces informations devront être complétées.** La matérialisation des **zones humides avérées** n'est pas lisible sur le plan de zonage. Il convient de les faire apparaître afin d'en assurer une réelle protection. La matérialisation des **zones humides potentielles** ou à sol hydromorphe, indiquées dans le règlement écrit, est absente sur le plan de zonage. Il est conseillé de les faire apparaître sur un plan **en annexe** et de traduire les orientations réglementaires de la façon suivante : « Pour tout projet situé en zone hydromorphe ou potentiellement humide, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'arrêté ministériel est demandée. Si le caractère humide est avéré, sont interdits tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide [...] ».	A prendre en compte Le rapport de présentation (voire l'OAP thématique) affichera les zones humides avérées de la DRIEAT, celles du SEMEA et de l'étude zones humides réalisée par la CAPF. L'étude zone humide sera annexée au dossier de PLUi. Les zones humides avérées seront matérialisées sur le règlement graphique. Les zones hydromorphes seront retirés du règlement graphique mais visibles dans le rapport de présentation (voire dans l'OAP thématique Continuités écologiques, paysage et biodiversité. Cette phrase pourra être reprise dans l'OAP thématique Continuités écologiques, paysage et biodiversité.	

I.55.	***4.3 - Eau potable*** Des remarques concernant la SUP AS1, les captages prioritaires et les aqueducs sont présentes dans les chapitres du présent avis traitant des SUP (2.1) et des annexes (2.8). *Nota : Le territoire intercommunal est localisé dans le périmètre d'une ou plusieurs Aires d'Alimentation de Captage, ce qui permet l'institution d'un droit de préemption des surfaces agricoles selon le décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinée à la consommation humaine*.	A prendre en compte La CAPF réfléchit à prendre une délibération à ce sujet.	
I.56.	***4.4 - Gestion des eaux pluviales*** Le recours à des surfaces minimales « éco-aménageables » (articles 6 du règlement) est un moyen approprié pour la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, afin de répondre pleinement aux attendus du SDAGE, il convient de **justifier que les surfaces attendues sont en mesure de gérer les eaux pluviales** d'un projet sans rejet au réseau (gestion des 10 mm de pluie par infiltration sur la parcelle). L'article 9.3 mérite d'être revu. En effet, si son ambition est compréhensible, les obligations de gestion attendues ne sont, d'une part, **pas compatibles avec le SDAGE** en vigueur (30 ans attendus et non 20 ans comme inscrit dans le règlement) et d'autre part, difficiles à mettre en œuvre pour tous les projets. Imposer de gérer ce type de pluie par infiltration (sans rejet) en moins de 48 h et de préférence avec des ouvrages à ciel ouvert pourrait ne pas être possible, notamment si les surfaces éco-aménageables sont faibles et que les perméabilités du sol sont insuffisantes. Ainsi, il est demandé qu'une **cohérence entre les articles 9.3 et 6 soit recherchée** afin que l'article 6 vise à résoudre la gestion de 80 % des pluies annuelles et que l'article 9.3 soit un complément, en fixant des objectifs de moyen pour les pluies exceptionnelles. En matière de gestion des pluies exceptionnelles, il convient de laisser la possibilité de dimensionner des ouvrages pouvant se vidanger en 4 jours pour des pluies de 30 ans (pas de prolifération de moustiques). Dans certains cas, il n'y aura pas d'autres choix que d'opter pour un rejet à débit limité dans le réseau (si existant). Il pourrait alors être judicieux d'indiquer qu'en cas d'impossibilité à gérer les pluies exceptionnelles à la parcelle, le service assainissement de la CAPF doit être sollicité pour avis technique.	<u>Cohérence entre l'article 6 et 9.3</u> : L'article 6 porte sur un CBS qui varie selon les spécificités des projets. L'article 9.3 porte sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets. ○ L'article 9.3 fera référence au SDAGE en précisant que tout projet d'aménagement soumis à une déclaration ou autorisation (DLE) doit être dimensionné selon une gestion des EP prenant en compte une pluie trentennale conformément aux dispositions du SDAGE. A titre informatif, la règle en vigueur repose actuellement sur un retour de 20 ans (sauf sur Cély). ○ A noter que si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées sur le site, le projet ne pourra pas être autorisé. <u>Pluies exceptionnelles</u> : Autoriser le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales de manière à permettre une vidange en 4 jours pour des événements de pluies de retour sur 30 ans. Pour la commune de Cély, un délai de vidange de 48 heures est spécifiquement demandé et cette exigence devra être respectée dans le cadre des projets locaux. L'avis du service eau et assainissement de la CAPF est requis afin de garantir la conformité avec les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.	
I.57.	**<u>5. Déplacements, transports et PDUIF</u>** ***5.1 - PDUIF*** **La démonstration de la compatibilité avec le PDUIF aujourd'hui exécutoire n'est pas effectuée.** On note que le PLUi devra se mettre en compatibilité avec le PDM IdF en cours d'élaboration, à l'adoption de ce dernier. Le Plan Vélo 77 et le Schéma directeur cyclable (SDC) de la CAPF ne sont pas évoqués. Le Plan Vélo 77 programme 10 aménagements cyclables en et hors agglomération le long des RD 16, 104, 152, 64, 50, 11 et 137. **Ces points devront être complétés.** Pour mémoire, le Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (SDIRVE) estime le besoin en bornes de recharge à l'horizon 2026 pour la CAPF, à 392. Le règlement devra veiller à intégrer les **prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023** sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie. Le rapport de présentation dresse un état des lieux des mobilités sur la CAPF (routier, ferroviaire, bornes de recharge, aires de covoiturage, etc.) et identifie les enjeux suivants : - l'intermodalité est à promouvoir pour favoriser les rabattements vers le réseau de transports structurant (gares, bus, T à D) ; - l'accessibilité de tous à la mobilité est à renforcer, en particulier pour les jeunes (étudiants et actifs), les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap ; - la part des mobilités actives (vélo, marche) est à améliorer en maillant notamment le territoire en liaisons douces et en pistes cyclables. Il s'agit également de diminuer l'impact des véhicules motorisés en développant des modes de transport alternatifs (covoiturage, train) pour des déplacements plus durables ; - le transit poids-lourds notamment en forêt de Fontainebleau est à diminuer et à sécuriser ; - la politique de stationnement est à organiser en cohérence avec les évolutions sociétales et les besoins des habitants (maîtriser notamment le stationnement des touristes en forêt et dans les communes) ; - les circulations routières sont à apaiser (poids-lourds, engins agricoles) et certaines portions routières sont à traiter afin de limiter la congestion notamment dans les centres-bourgs Il est demandé que soient menées une étude sur la gestion du dernier kilomètre pour le transport	Le PLUi sera complété concernant : - La mention du Plan Vélo 77 et du Schéma directeur cyclable (SDC) de la CAPF (il est toutefois rappelé que ce dernier document fait l'objet d'une OAP thématique dédiée). - le Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques (SDIRVE) - les obligations en matière de stationnement découlant de l'application du PDUIF, et rappelées ci-dessous. *« Pour encourager l'utilisation des modes alternatifs à la voiture, les politiques de stationnement public sur et hors voirie sont bien évidemment un levier essentiel, mais pas suffisant puisqu'une grande partie des places de stationnement se situe dans les espaces privés. S'il n'est pas possible d'agir sur le stock de places existantes, il est en revanche possible d'intervenir lors de la construction de nouveaux bâtiments, par le biais des plans locaux d'urbanisme (PLU) dont les aspects normatifs s'imposent aux permis de construire (action 5.3). Il s'agit d'inscrire dans les PLU :* - *pour les logements, des normes plancher fixant le nombre minimal de places à construire de manière réaliste afin de ne pas obliger à sur-dimensionner l'offre de stationnement résidentiel, ce qui engendre une sur-motorisation des ménages ;* - *pour les bureaux et commerces, des normes plafond fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière ».* **Action 5.3 :** **1. <u>Prévoir, dans les bâtiments d'habitation, une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui soit adaptée aux besoins</u>** ***Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes de stationnement pour les opérations de logement*** **Encadrement des normes plancher** *« La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de*	

des marchandises et une étude sur les possibilités de report modal ferroviaire ou fluvial pour le transport des marchandises.

Le **règlement écrit** opère une distinction entre la zone UAf – Centre historique de Fontainebleau, la zone UAv – Centre historique de type villageois et les autres zones pour fixer des obligations réglementaires. Lesdites obligations **ne sont pas justifiées au regard du PDUIF** (nombre de places maximal exigible = taux de motorisation par commune*1,5).

De plus, aucune distinction n'est faite entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles.

Ce point doit être corrigé et complété.

la population lors de la révision du PLU). La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés ».

Le tableau ci-après détermine les normes plancher qu'il est possible d'imposer en fonction du nombre de voitures par ménages (INSEE 2021) :

Commune	**Nb de voitures par ménage** (INSEE 2021)	**Norme plancher** (< ou =)
Achères-la-Forêt	1,8	2,7
Arbonne-la- Forêt	1,7	2,5
Avon	1,0	**1,5**
Barbizon	1,5	2,2
Bois-le-Roi	1,5	2,2
Boissy-aux-Cailles	1,7	2,6
Bourron-Marlotte	1,5	2,3
Cély	1,9	2,8
Chailly-en-Bière	1,6	2,5
La Chapelle-la-Reine	1,5	2,3
Chartrettes	1,5	2,3
Fleury-en-Bière	1,8	2,8
Fontainebleau	0,9	**1,4**
Héricy	1,5	2,3
Noisy-sur-Ecole	1,6	2,4
Perthes	1,7	2,6
Recloses	1,5	2,3
Saint-Germain-sur-Ecole	1,8	2,7
Saint-Martin-en-Bière	1,8	2,6
Saint-Sauveur-sur-Ecole	1,8	2,7
Samois-sur-Seine	1,5	2,2
Samoreau	1,6	2,4
Tousson	1,7	2,5
Ury	1,6	2,4
Le Vaudoué	1,6	2,4
Vulaines-sur-Seine	1,7	2,6

Le PLUi arrêté fixe pour le logement les règles suivantes :

En UAf :
- 1 place minimum par logement, aménagée dans la propriété ;
- A partir de 80m2 de surface de plancher, 2 places maximum exigible par logement.

En UAv :
- 2 places extérieures par logement ;
- A partir de 120m^2 de surface de plancher, 3 places maximum exigible par logement sauf sur la commune d'Avon. Sur la commune de Samois-sur-Seine, 1 place de stationnement maximum par logement d'une surface inférieure à 25m^2

Hors zones UAf et UAv :
- 2 places extérieures par logement ;
- A partir de 90m^2, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 90m^2 de surface de plancher sauf sur les communes de Fontainebleau et d'Avon.

Les modifications suivantes seront apportées pour l'approbation :

En UAf :
- 1 place minimum par logement, aménagée dans la propriété ;
- A partir de 80m^2 de surface de plancher, 2 places maximum ~~exigible~~ par logement.

En UAv, **sauf pour la commune d'Avon** :
- 2 places extérieures par logement **minimum** ;

- A partir de 120m² de surface de plancher, 3 places maximum exigible par logement ~~sauf sur la commune d'Avon~~

En outre, sur la commune de Samois-sur-Seine, 1 place de stationnement maximum par logement d'une surface inférieure à 25m²

Pour la commune d'Avon :

- **1,5 places extérieures par logement minimum**

Hors zones UAf et UAv **sauf sur les communes de Fontainebleau et d'Avon** :

- 2 places extérieures minimum par logement ;
- A partir de 90m², 1 place supplémentaire par tranche entamée de 90m² de surface de plancher

Sur les communes de Fontainebleau et d'Avon :

- **1,4 places minimum par logement pour Fontainebleau**
- **1,5 places minimum par logement pour Avon**

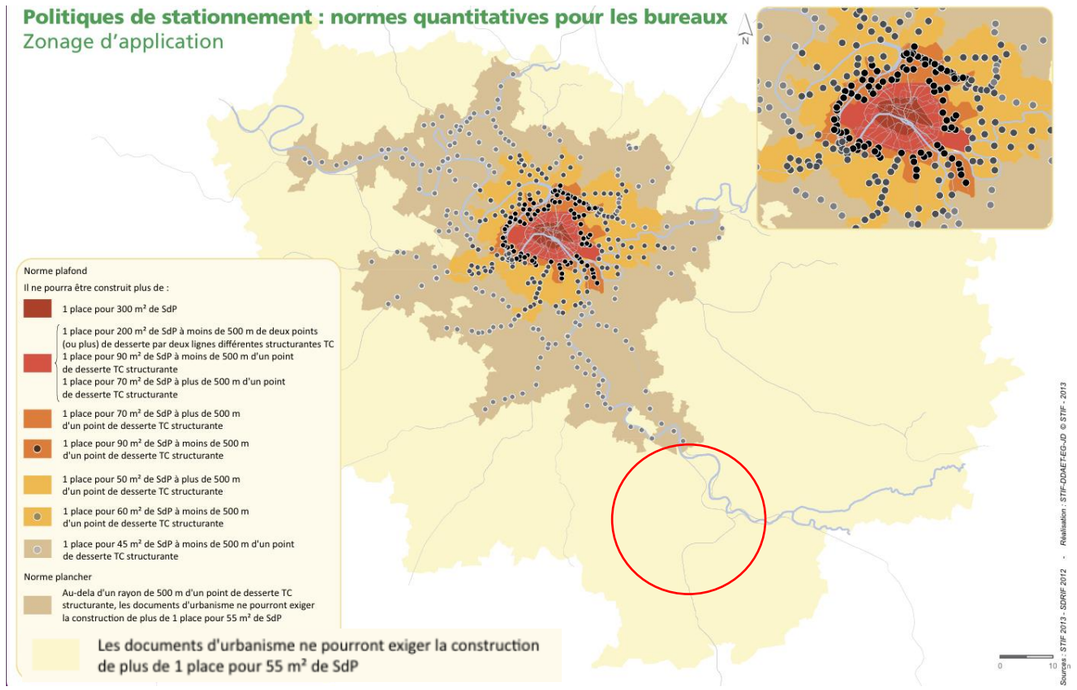
2. <u>Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux</u>

Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux

Les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. Il s'agit ainsi de limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, les promoteurs ne peuvent pas la dépasser.

Normes quantitatives

La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes et à l'intérieur des communes. Elle tient compte en effet de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Les valeurs indiquées dans le tableau page 151 sont des valeurs maximales de normes plafond. Si elles le souhaitent, les communes peuvent donc fixer des valeurs plus contraignantes. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. Si un même secteur est concerné par plusieurs normes du tableau, il convient de retenir la norme la plus restrictive.



Le PLUi arrêté fixe pour le bureau les règles suivantes :

En UAf : 1 place de stationnement par tranche complète de 40m² de surface de plancher

		En UAv : 1 place de stationnement par tranche complète de 55m² de surface de plancher Dans l'ensemble des zones urbaines hormis dans les zones UM : 1 place de stationnement par tranche complète de 40m² de surface de plancher **Les modifications suivantes seront apportées pour l'approbation :** **Toutes zones autorisant la destination bureau hormis la zone UM** : 1 place de stationnement par tranche complète de **55m²** de surface de plancher	
I.58.	***5.2 - Sécurité routière*** L'observatoire départemental de la sécurité routière a recensé durant la période de 5 ans, comprise entre 2019 et 2023, 313 accidents corporels, dont 14 accidents mortels, sur la CAPF. Ils ont fait 434 victimes dont 14 personnes tuées et 420 personnes blessées. Parmi ces 434 victimes : 258 sont des automobilistes, 76 sont des usagers de deux-roues motorisés (dont 14 cyclomotoristes), 50 sont des piétons, 19 sont des cyclistes, 18 sont des usagers de véhicules utilitaires, 5 poids-lourds, 3 usagers des transports en commun et 1 usager d'engin de déplacements personnels motorisés (EDP-m). 200 accidents corporels se sont produits hors agglomération (soit 64%). Sur l'ensemble des accidents corporels, 238 ont eu lieu sur routes départementales, 42 sur voies communales, 25 sur autoroute (certains accidents ayant eu lieu à des intersections peuvent être comptés sur plusieurs réseaux). Durant cette période, sur l'ensemble du département, 4 224 accidents corporels ont été recensés dont 287 mortels. La sécurité routière constitue un **enjeu fort** pour le territoire de la CAPF. La cartographie de l'accidentologie de la CAPF pour la période 2019-2023 se trouve en annexe du présent avis.	Ces informations seront ajoutées au diagnostic.	
I.59.	**<u>6. La thématique « habitat »</u>** ***6.1 – Le Programme Local de l'Habitat (PLH)*** **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPF, adopté le 28 mars 2024 et exécutoire depuis le 5 juin 2024, s'impose au PLUi via un rapport de compatibilité (article L. 131-4 du code de l'urbanisme).** Ce PLH définit pour la période allant de **2024 à 2030,** les orientations et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et d'hébergement de la population, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale de l'habitat en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. L'obligation de compatibilité implique que le PLUi ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la politique de l'habitat inscrite dans le PLH définie sur la temporalité 2024-2030. Le nouveau Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté le 7 mai 2024, dé- cline par EPCI les objectifs de production de logements et d'hébergement portant sur la période 2024-2030. Pour la CAPF, il fixe les objectifs suivants : - produire un minimum de 300 nouveaux logements par an, dont 141 logements locatifs sociaux (LLS) a minima ; - ré-équilibrer l'offre en capacité d'hébergement et de logement adapté avec un objectif de 58 places en hébergement et 84 en logement adapté. Le PLH a bien pris en compte ces objectifs. Ce PLH est donc la seule référence supra-communale en termes de programmation de logement. Le rapport (p. 7) présente bien le PLH en tant que norme supérieure s'imposant au PLUi. La présentation des objectifs du nouveau SRHH dans le rapport de présentation (RP - p. 263) doit être actualisée, en notant que ce schéma est revu tous les 6 ans (échéance plus courte que celle du PLUi). 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. Concernant la rénovation énergétique du parc, si le SRHH n'affiche plus d'objectif quantitatif aux EPCI, il maintient l'objectif d'accélérer la rénovation énergétique, avec l'appui du service public de la rénovation énergétique « France rénov » piloté par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).	Dont acte	
I.60.	***6.2 - La déclinaison de la stratégie habitat du PLH dans le projet de PLUi*** Le rapport de présentation « RP – J » (p. 11) rappelle les grandes orientations du PLH. Pour atteindre l'objectif démographique de 74 500 habitants d'ici 2040, et satisfaire le besoin de 5	La vérification sur le léger décalage du nombre de logements sera effectuée : - 4 352 logements potentiels (plutôt que 4252).	

	276 nouveaux logements (parc de 36 574 logements en 2020 devant tendre vers 41 850 logements), la programmation du PLUi est construite sur 3 temporalités : - 1ère phase (2020-2026) : environ **1 600 logements, soit une moyenne de 267 log/an** (dont 308 log/an sur la période du 2024-2025) : • 1 400 logements en 6 ans (250 log/an entre 2020 – 2023 inclus, puis 208 log/an entre 2024 – 2025) ; • 200 logements vacants remis sur le marché (2024 - 2025). L'objectif démographique est estimé à 70 000 habitants d'ici 2026 (croissance + 0,2 % par an). - 2ème phase (2026-2030) : environ **1 235 logements, soit une moyenne de 309 log/an** : • 832 logements neufs sur 4 ans (208 log/an) ; • 403 logements vacants remis sur le marché sur 4 ans, soit 108 log/an. L'objectif démographique est estimé à 71 500 habitants d'ici 2030 (croissance + 0,6 % par an). Le rapport « RP-J « (p.20/21) indique que les objectifs fixés pour la période 2024-2030, correspondent à ceux du PLH, et s'élèvent à environ **318 log/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. **Le scénario tend plutôt vers 308 log/an, ce qui est légèrement en deçà de la programmation du PLH. Les calculs devront être vérifiés.** - 3ème phase (2030-2040) : 3 000 logements, soit 300 log/an : • 270 logements neufs par an ; • 10 logements vacants remis sur le marché par an ; • 20 logements créés par changement d'usage ou division par an. L'objectif démographique est estimé à 74 500 habitants d'ici 2040 (croissance + 0,4 % par an). Concernant l'objectif de production de logements, la programmation du PLH est un objectif minimal que le PLUi doit permettre. La programmation du PLUi sur les 2 premières phases jusqu'en 2030, d'environ 308 log/an, **doit donc être revue légèrement à la hausse** pour inscrire un minimum de 318 nouveaux log/an correspondant à celle prévue par le PLH. Par ailleurs, le RP – J (p. 27) indique un potentiel de **4 252 logements** sur la **temporalité 2026-2040**, réparti comme suit : • **733 logements** en densification dans le tissu diffus des espaces urbanisés (476 logements dans les dents creuses et 257 logements pour les parcelles déjà bâties potentiellement divisibles) • **1 455 logements** en comptabilisant le nombre de logements programmés dans les OAP • **1 188 logements** estimés en renouvellement urbain (opérations de démolition / reconstitution) • **552 logements** à la reconquête de logements vacants sur la période 2030-2040 • **424 logements** en production dans les zones à urbaniser (339 logements en zone 1AU et 85 logements en zone 2AU). Une vérification doit être faite pour mettre en cohérence cette liste de projets avec le global de 4 252 logements (écart d'une centaine de logements). **Toutefois, ce potentiel est en mesure de répondre au besoin du PLH à horizon 2030.** La justification de la compatibilité du PLUI au PLH est apportée de façon globale, **mais sans confirmer les objectifs quantitatifs définis par le PLH** et le document d'orientation (tableau p.10) à horizon 2030. Cette partie **doit être complétée** pour garantir l'atteinte des objectifs à travers les différents dispositifs du PLUi (OAP, règlement…).	- 318 logements/an pour la période du PLH 2024-2030. Les chiffres annoncés sur la croissance démographique ne constituent pas un objectif en soi mais une hypothèse de résultat au regard des obligations règlementaires du PLH/SRHH et SDRIF-E. Le rapport de présentation sera également complété concernant l'atteinte des objectifs par les dispositifs du PLUi.	
I.61.	***6.3 - La programmation sociale, notamment pour répondre à l'article 55 de la loi SRU*** La CAPF, comptant plus de 50 000 habitants dont une commune de plus de 15 000 habitants, est comprise dans le champ d'application de la loi SRU. Toutes les communes de 3 500 habitants ont donc l'obligation de disposer à terme de 25 % de logements sociaux dans le parc de logements. Cela concerne **3 communes : Avon, Fontainebleau et Bois-le-Roi.**	Un tableau de synthèse permettant de quantifier la production de logements sociaux prévue par le PLUi sera réalisé, à partir des OAP sectorielles prévoyant des opérations de logements sociaux et d'une estimation des logements susceptibles d'être produits par l'intermédiaire des ER et des secteurs de mixité sociale. Les OAP prévoient 260 à 273 logements locatifs sociaux dont 234 sur les 3 communes soumises à la loi SRU. A cela s'ajoute d'autres outils tels que les secteurs de mixité sociale sur les communes de Bois-le-Roi et Fontainebleau. De plus, d'autres outils hors PLUi sont mis en œuvre pour tendre vers cet objectif : - Délégation du Droit de Préemption Urbain aux bailleurs sociaux et à l'EPFIF sur la commune d'Avon - OPAH et OPAH-RU via des objectifs de conventionnement en social (19 logements) et très social (44 logements) - Communication sur le conventionnement libre des particuliers A noter que des opérations de renouvellement urbain sont en cours sur les terrains du bailleur social FSM à Fontainebleau. Des opérations de démolition-reconstruction ont permis d'augmenter le parc de logements sociaux.	

		La promotion immobilière a également créé des LLS hors secteurs d'outils règlementaires du PLUi. A noter que la CAPF a produit 489 logements sociaux de 2017 à 2022 (sur 6 ans) soit un total de 82 LLS/an.	

Situation au 1er janvier 2023									Objectif triennal 2023 – 2025 (calculé sur déficit 01/01/2022)	
Communes	Taux à atteindre	1ère année de soumission aux obligations SRU	Population municipale 2020 (parue en 2023)	Population municipale 2021 (source INSEE – recensement 2021 parue en 2024)	Résidences principales (RP)2022	Nbre de LLS retenus au 01/01/2023	Taux LLS au 1er janvier 2023	Nbre de LLS manquants au 1er janvier 2023	taux de rattrapage	objectif quantitatif
Avon	25 %	2021	13 545	13 660	6 755	1034	15,3%	655	15	114
Bois-le-Roi	25 %	2021	5 933	5 979	2 500	53	2,1%	572	15	86
Fontainebleau	25 %	2021	15 903	15 945	7 458	1707	22,9%	158	15	23

Le rapport de présentation (p.245) aborde la thématique et présente la part des logements sociaux en 2021. Les données pourraient être actualisées d'après la situation au 1er janvier 2023 (tableau ci-dessus).
Le PADD confirme la production de logements sociaux représentant environ 140 Logements Locatifs Sociaux (LLS)/an, répartis entre :

- 125 logements accessibles financièrement (comprenant logements locatifs et en accession sociale) pour les trois communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU (Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau)
- de 10 à 15 logements accessibles par an sur les autres communes.

Le PLUI comporte plusieurs OAP (Fontainebleau, Bois-le-Roi, Chartrettes, Vulaines-sur-Seine, la Chapelle-la-Reine, Chailly-en-Bière…) intégrant une part de logements sociaux (accession ou location).
Pour la commune de Bois-le-Roi confrontée à un fort déficit, le PLUi intègre en plus des dispositions réglementaires prévues par le code de l'urbanisme un emplacement réservé (n°32) ainsi que des secteurs de mixité sociale sur la zone U imposant une part importante (75 ou 80 %) de LLS (p18).
Si le PADD reprend bien l'objectif général du PLH, les déclinaisons réglementaires (notamment les OAP, pour celles indiquées à court terme correspondant à l'échéance du PLH…) ne permettent pas de le confirmer. **Le PLUi doit être complété pour préciser les modalités de production de logements sociaux demandés par le PLH,** notamment pour les 3 communes déficitaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU mais aussi pour chaque entité territoriale (au regard de l'atteinte des objectifs quantitatifs définis par le document d'orientation, tableau p.20).

I.62.	***6.4 - La diversification du parc de logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages*** Le préambule du PADD annonce les objectifs suivants : - proposer une offre de logements et de l'hébergement diversifiée, durable et adaptée aux attentes de la population et nécessaire aux équilibres sociaux ; - accompagner l'offre universitaire à portée régionale, nationale et internationale de Fontainebleau - renforcer et dynamiser les cœurs des villes et des villages par leur requalification, leur mise en valeur, le maintien des activités commerciales et artisanales de proximité et des équipements. Pour Fontainebleau, les OAP n° 3, 4 et 6 prévoient une programmation logements pour les étudiants, qui constitue un enjeu important du PLH. Celle portant sur la caserne Damesme (OAP n° 6) inclut une résidence universitaire de 80 chambres. L'OAP n°3 dite « porte du Nord » concerne un foncier public appartenant au Ministère de l'Écologie sur le boulevard Maginot. Le parti d'aménagement prévoyant une production nouvelle de logements (orientée vers les besoins des personnes âgées, en situation de handicap ou des jeunes) s'inscrit dans les orientations visant la mobilisation du foncier public à des fins de logement. La réponse aux besoins d'habitat est traitée par l'axe 3 du PADD et l'objectif de développer les petits logements à l'attention des jeunes, des personnes âgées ou personnes souffrant de handicap est **assuré par des objectifs quantitatifs** dans de nombreuses OAP.	Dont acte	
I.63.	***6.5 - Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 20 juillet 2020*** Le rapport de présentation (p. 276 et 277) rappelle les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020, et portant sur la création de :		

	- 80 places d'aire d'accueil (15 places à Avon, 7 places à Bois-le-Roi, 18 places à Fontainebleau, 20 places à Samois-sur-Seine et 20 places à Vulaines-sur-Seine) ; - 1 aire de grand passage. L'aire d'accueil de Vulaines-sur-Seine ayant été ouverte, **la CAPF doit encore réaliser 60 places en aires d'accueil et l'aire de grand passage.** La partie du rapport dédiée aux Justifications avec le PLH évoque la thématique de la réponse aux besoins des gens du voyage, mais sans préciser les réponses apportées par le PLUi. Néanmoins, l'OAP n°1 sur la commune de Fontainebleau, site du Bréau, portant sur la reconversion de l'ancien centre de télécommunications de l'OTAN, prévoit une aire d'accueil des gens du voyage. Les études de faisabilité sont en cours et ce site serait en capacité d'accueillir environ 45 places. Les 15 places restantes doivent être identifiées sur un second site, qui serait sur la commune de Samois-sur-Seine, d'après la fiche communale annexée au PLH. On note également l'absence de proposition pour ce qui concerne l'aire de grand de passage. Le rapport (p. 276/277) indique qu'à l'échelle de la CAPF, 46 familles sédentaires ont été recensées en situation précaire sur des parcelles privées. Le PLUi ne fait **pas l'analyse de ces situations d'habitat** pour aller éventuellement vers des régularisations.	Les 15 places manquantes pour les aires d'accueil des gens du voyage sont prévues en zone Ne sur la commune de Samois-sur-Seine aux abords du camping du Petit Barbeau comme le flèche le PLH. L'aire de Grand Passage est prévue sur le territoire de la CC du Pays de Montereau. Les échanges continuent pour trouver un terrain adéquat. A étudier	
I.64.	***6.6 - Action cœur de Ville (ACV)*** Les communes d'Avon et Fontainebleau ont signé la convention cadre le 9 octobre 2018. L'avenant fixant le périmètre ORT a été finalisé et signé le 14 décembre 2021. Un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat avec un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) a été signé le 28 juin 2024. Le RP (p. 374) aborde le dispositif ORT et indique les mesures pour renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville. Il présente le dispositif ACV en faveur du développement économique et commercial. **À titre informatif, le rapport de présentation aurait pu développer les dispositifs et indiquer les actions prévues en lien avec l'habitat.**	Les dispositifs et actions en lien avec l'habitat seront présentées dans le rapport de présentation.	
I.65.	**<u>7. Préservation de l'environnement et Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</u>** ***7.1 - Trames verte, bleues, noires et SRCE*** Comme indiqué supra, les trames verte, bleue et noire du territoire ont été repérées autant dans le diagnostic que dans l'OAP thématique dédiée. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est présenté à plusieurs reprises dans le rapport de présentation (volet diagnostic), dans le cadre du contexte réglementaire législatif, par la suite et en tant qu'élément de référence pour la détermination et la matérialisation des trames verte et bleue du territoire. Cependant, le volet « Justifications » se borne à évoquer le SRCE sans faire la démonstration de sa prise en compte. Si le SRCE semble bien avoir été pris en compte dans l'élaboration de la trame verte et bleue du PLUi de la CAPF, **aucune justification concrète ne l'atteste. Ce point est à compléter.**	Ce point sera démontré (cf. annexe au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE)	
I.66.	***7.2 - Natura 2000*** **L'évaluation environnementale** comporte une évaluation des incidences Natura 2000. Cette dernière, si elle comporte bien l'ensemble des éléments demandés et est conclusive, **est trop succincte**. Que ce soient les zones à urbaniser prévues, les OAP, les STECAL ou les emplacements réservés, nombres d'installations prévues dans le PLUi impactent directement les sites Natura 2000. Des mesures d'atténuation sont proposées pour l'aménagement des zones à urbaniser, mais aucune mesure n'est décrite concernant les préconisations à appliquer lors des phases travaux. Certaines OAP sont situées en partie en zone Natura 2000, entraînant une destruction d'une partie des habitats de ces sites et aucune justification autre que la faible surface impactée n'est fournie. Il en est de même pour les STECAL qui impactent directement le site. **Plus de 260 ha de zones classées U sont situées à l'intérieur des sites Natura 2000.** Même si ces zones préexistaient avec un tel zonage dans les PLU précédents, il est nécessaire de rappeler que certaines zones classées en zone U et situées en zone Natura 2000 abritent des habitats d'intérêt communautaire **à enjeu très fort pour le site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau ». Il convient par conséquent de classer en zone N de façon systématique** les zones cartographiées comme abritant des habitats d'intérêt communautaire dans le document d'objectif de la zone spéciale de conservation du Massif de Fontainebleau afin de ne pas mettre en péril la pérennité du site.	Après vérification, la superficie des zones U impactant des zones Natura 2000 s'élève à **26,4ha et non à 260ha** comme affirmé. Il s'agit principalement d'héritages des PLU actuels issus d'autorisations d'urbanisme accordées et de recouvrements à la marge des espaces, qui seront réexaminés afin de recaler les limites de zones (voir exemple ci-dessous). A noter que plusieurs de ces espaces sont déjà couverts par d'autres outils règlementaires tels que les EBC, les EVP aménageables, les prescriptions graphiques du SPR de Barbizon, réduisant de fait les impacts sur la zone Natura 2000. Il est rappelé que les projets de construction au sein d'une zone Natura 2000 doivent faire l'objet d'une étude d'incidences, indépendamment des prescriptions règlementaires du PLUi. <u>Exemple sur Bois-le-Roi :</u> Les terrains en jaune seront classés en EBC et les terrains en rouge en zone N.	

I.67.	***7.3 - Les milieux forestiers*** <u>1) Lisière des massifs de plus de 100ha</u> La bande tampon de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha est à appliquer sur l'intégralité des périmètres extérieurs et intérieurs de ces massifs. Les exemples cités dans le présent avis aux différents items ne sont pas exhaustifs. **L'ensemble du zonage doit être vérifié et corrigé en tant que de besoin.**	La bande de protection des massifs forestiers de plus de 100 ha sera réexaminée et corrigée.	
I.68.	<u>2) Les Espaces Boisés Classés (EBC)</u> Le rapport de présentation affirme que (1b – RP – Justifications, p.129) « Les EBC sont protégés contre le défrichement, les coupes et l'abattage sauf déclaration préalable pour les deux derniers. ». Il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres prévus dans un plan simple de gestion ou d'un document de gestion durable (RTG, CBPS) ne sont pas soumis à déclaration préalable.	Cette précision sera ajoutée.	
I.69.	***7.4 - Le Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNR GF)*** Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson et Ury (soit 16 communes sur les 26 de la CAPF) sont signataires de la Charte 2011-2023 du Parc. Cette Charte a été prorogée jusqu'en 2026. La Charte 2026-2041 est en cours d'élaboration. L'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec les orientations du PNRGF n'est pas effectuée dans le chapitre « Justifications » du rapport de présentation, mais dans l'évaluation environnementale. **Il convient de se rapporter à l'avis du PNR sur ce projet et de prendre en compte les observations qui seront faites.**	Cf. avis du PNRGF (point III du présent tableau)	
I.70.	***7.5. - Appellations*** Toutes les communes de l'agglomération sont comprises dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ». Les communes de Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine et Tousson sont, de plus, comprises dans l'aire de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Volailles du Gâtinais ». **Une attention particulière devra être portée à la sauvegarde de ces aires protégées** (cf. Contribution INAO en annexe du présent avis).	Cf. avis INAO (cf. point VIII du présent tableau)	
I.71.	**<u>8. Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et thématiques connexes</u>** ***8.1 - Le rapport de présentation*** Le projet territorial décliné dans le PCAET de la CAPF vise notamment à s'appuyer sur les potentialités naturelles du territoire pour contribuer à la diversification de la production énergétique en faveur du développement de l'utilisation de ressources renouvelables, notamment au travers des 3 actions suivantes : - Action 7 : soutenir les filières biosourcées en animant le réseau d'acteurs et orientant les artisans vers des formations ;	L'évaluation environnementale sera complétée afin de justifier l'interdiction des éoliennes sur le territoire de la CAPF (cf. Parc naturel régional du Gatinais, PCAET). Pour rappel, le règlement écrit du PLUi autorise la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment les panneaux solaires et photovoltaïques ou les éoliennes domestiques. Dans les dispositions générales, le règlement fixe en effet les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions (article 5.4). Il autorise la mise en place d'éoliennes ou d'autres dispositifs d'énergies renouvelables en toiture dans toutes les zones, sous réserve de respecter des prescriptions paysagères et les principes de hauteur fixés. Par conséquent, même si cette EnR n'est pas l'ENR prioritaire, le règlement participe à l'atteinte des objectifs énergétiques.	

	- Action 24 : développer l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics ; - Action 25 : développer la valorisation du bois et la filière bois-énergie sur le territoire. Selon le RP, les sources d'énergies renouvelables étudiées et présentes sur le territoire (installations ou projets) sont les ressources solaires, la biomasse, la géothermie, l'hydraulique et les rejets thermiques. Au regard des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales, **l'éolien n'est pas envisagé** sur le territoire de la CAPF. L'évaluation environnementale du PLUI n'apporte pas de justification à l'interdiction des éoliennes. Cette disposition n'est **pas de nature à faciliter l'atteinte des objectifs énergétiques.** **Le projet de PLUi est cohérent avec l'ensemble des actions du PCAET de la CAPF.** Cependant la production d'énergie renouvelable du territoire de la CAPF est indiquée comme représentant moins de 1% (ou 4% selon l'OAP thématique) de la consommation énergétique finale totale du territoire. De ce fait, les mesures annoncées pour développer et valoriser les énergies renouvelables sur le territoire à travers la diversification de la production énergétique **doivent être mises en œuvres 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. Il serait intéressant **d'intégrer le potentiel de développement des ENR selon un mix plus varié (photovoltaïque au sol, éolien, etc.) et des objectifs plus ambitieux**, notamment en identifiant l'ensemble de ces potentiels et en les reprenant dans une OAP thématique, afin d'améliorer l'autonomie énergétique du territoire. **La CAPF n'est pas située dans la « Zone sensible » pour la qualité de l'air définie dans le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France.** Il aurait cependant été souhaitable que les données présentées concernant la qualité de l'air (datant de 2015) soient mises à jour. A minima, l'indice ATMO aurait pu être indiqué pour qualifier la qualité de l'air à l'échelle communale. Auraient également pu être fournies, les données chiffrées des émissions de particules fines (PM10 et PM2,5), dioxyde d'azote, ozone et dioxyde de soufre (données disponibles sur Airparif). De plus, le dossier ne précise pas si les émissions des polluants atmosphériques présentées respectent les valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé.	Les données Atmo seront valorisées et intégrées dans le rapport de présentation. Ce point également soulevé par la MRAE sera bien intégré (cf. mémoire en réponse à l'avis de la MRAE).	
I.72.	***8.2 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*** Le PADD vise la réduction de la dépendance du territoire aux énergies fossiles notamment en contribuant à la diversification énergétique *via* le développement des énergies renouvelables adaptées au territoire : - En développant la réflexion sur la production de toutes énergies renouvelables sur le territoire, - En favorisant l'installation d'infrastructures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, bâtiments de zones d'activités économiques, bâtiments publics en priorité, - En développant le potentiel de biomasse énergie existant tant sur les espaces boisés, très présents sur le territoire, que sur les déchets verts et en interconnexion avec les territoires voisins. L'objectif du point 3 de l'axe 1 du PADD est d'optimiser et de moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain. Il prévoit, notamment, dans ce contexte de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables. L'objectif du point 4 de l'axe 1 du PADD est de se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone : ce chapitre reprend l'ensemble des points du PCAET visant à réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles en contribuant à la diversification énergétique. Concernant la filière bois, le PADD projette de renforcer l'implantation d'entreprises de travaux forestiers, de transformation du bois, de scieries, du développement de la filière bois-énergie. Le PADD vise à inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables par l'encouragement du mix énergétique sur le territoire. Le PADD est **cohérent avec les actions du PCAET** puisqu'il reprend dans les points 3 et 4 de l'axe 1 l'ensemble des actions du PCAET. Les **ambitions annoncées dans le PADD sont fortes** en matière d'intentions de développement et de valorisation des énergies renouvelables, cependant **peu de projets émergent** sur le territoire de la CAPF.	Il n'existe pas de projet d'ampleur de production d'énergies renouvelables sur le territoire hormis la centrale solaire photovoltaïque sur la commune de Chartrettes. Les dispositifs sont plus ponctuels : panneaux photovoltaïques sur bâtiments agricoles ou particuliers, chaudière à bois… Les règles du PLUi ne semblent par ailleurs pas constituer un frein au développement des ENR.	

I.73.	***8.3 – La traduction réglementaire*** Le règlement autorise la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment les panneaux solaires et photovoltaïques ou les éoliennes. Il autorise l'installation d'énergies renouvelables sur des ombrières dans les aires de stationnement, sur les toitures terrasses, ou dans des parcelles agricoles (zone A). Il interdit toutefois l'agrivoltaïsme en zone Ap, N, Nr et Nc afin de préserver les enjeux écologiques dans ces zones. Les ambitions annoncées de développement des énergies renouvelables **doivent se concrétiser dans les pièces composant le PLUi** et *in fine* des projets pour atteindre les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air et de développement des énergies renouvelables. **Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale doivent être mis en cohérence avec le règlement :** la production d'énergie éolienne est exclue dans le rapport de présentation et semble être exclue dans l'évaluation environnementale alors qu'elle est mentionnée comme possible dans le règlement. Par ailleurs, seules 6 des 26 communes ont délibéré sur les périmètres des ZAER sur le territoire de la CAPF.	Les documents seront mis en cohérence (voir aussi point I.71 plus haut)	
I.74.	**<u>9. Risques et nuisances</u>** ***9.1 Risques naturels*** <u>1) Risque inondation et remontée de nappes</u> Le rapport de présentation identifie 3 aléas sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau : débordement de cours d'eau, ruissellement urbain et rural et remontées de nappe. **Le territoire de la CAPF n'étant pas couvert par un SCoT, il appartient au PLUi de traduire les dispositions du PGRI Seine-Normandie 2022-2027**, dans un rapport de compatibilité. Celui-ci n'est pas cité dans le chapitre dédié au contexte réglementaire et législatif, **qui doit donc être complété.** Le PGRI 2016-2021 est cité dans le chapitre 8, qui doit être modifié pour **tenir compte de sa révision pour le cycle 2022-2027.** Ce dernier prévoit, en l'absence de SCoT applicable, la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité aux inondations, qui doit être intégré dans l'état initial de l'environnement afin d'avoir la meilleure connaissance possible des aléas et de la vulnérabilité des enjeux présents sur le territoire. Le rapport de présentation **ne comprend pas de diagnostic de vulnérabilité** bien que le territoire soit concerné par l'application de 2 PPRI (PPRI Vallée de la Seine applicable de Samoreau à Nandy et PPRI de la vallée du Loing) et identifie un risque de débordement pour des cours d'eaux non couverts par un PPRI pour la rivière École (et son affluent le ru du Rebais) et le ru de la Mare aux Evées. Concernant les enjeux impactés, **les données sont souvent imprécises** (notamment la localisation des aléas) et **certains aspects ne sont pas abordés**, comme les impacts sur les réseaux de transports, de distribution d'énergie, d'eau, sur les équipements sensibles ou sur les enjeux économiques. Les données relatives à l'aléa ruissellement ne permettent pas de localiser précisément les zones concernées par cet aléa, en particulier les axes d'écoulement qui font l'objet de prescriptions dans les OAP. **Compléter ces éléments permettrait de s'assurer de l'adéquation entre le projet porté par la CAPF et l'objectif d'un territoire résilient face au risque inondation.** Le rapport de présentation (p.472 – Diagnostic) devra être complété par les informations concernant les **Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)** existant sur le territoire et qui visent à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens : - Programme d'Actions de Prévention des inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne Franciliennes (SMF) signé le 10/12/2014. Il s'agit des communes d'Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Samois, Samoreau et Vulaines-sur-Seine. Ces mêmes communes figurent dans le PPAPI SMF 2, labellisé par le préfet de la région Ile-de-France, préfet coordonnateur de bassin le 17 août 2023 et qui s'étend sur la période 2023-2029. - Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Noisy-sur-École, Perthes, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-l 'Ecole et Tousson bénéficient du PAPI Juine – Essonne, École (JEE), labellisé le 22 septembre 2020.	Ce point sera démontré (cf. annexe au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE) Il est rappelé que le diagnostic comporte une carte du risque de remontée de nappes (débordement de nappes et inondations de caves à partir des données délivrées par Géorisques). Concernant le règlement, il est rappelé que le risque d'inondation est abordé dans les dispositions communes (IV – 2.5 préventions des risques naturels et technologiques), et que celui-ci fait référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine. Celui-ci s'impose par ailleurs au PLUi. Il définit des mesures permettant de réduire le risque d'inondation par débordement et le risque d'inondation par remontée de nappes. De plus, l'OAP thématique bioclimatique et risques propose également plusieurs mesures visant à la réduction de ce risque. Les PPRI ont donc bien été intégrés mais d'autres études ont été réalisées depuis sur le territoire. Aussi, nous intégrerons dans le diagnostic la SLGRI (Stratégie locale de gestion des risques d'inondation) du SEMEA qui établit un répertoire des inondations du territoire selon leurs origines et cible ainsi les communes où les enjeux sont présents. Ce document évoque notamment les actions à mettre en œuvre pour réduire les risques. Des diagnostics de vulnérabilité sur des habitations exposées au risque à Cély et Saint-Germain-sur-Ecole dans le cadre du PAPI JEE ont également été réalisés. Concernant, les ruissellements, le programme de gestion intégrée des bassins versants porté par le PNRGF en 2013 a permis de dresser un diagnostic à l'échelle du Parc et à l'échelle communale (sur les communes du PNRGF). Cette étude a notamment permis de faire des propositions d'action au stade AVP sommaire ou détaillé. Toutes ces études seront valorisées dans l'état initial de l'environnement et dans le chapitre relatif aux incidences du PLUi. Une cartographie des OAP et des zones concernées par ces risques de remontée de nappe/inondation/ruissellement pourra être réalisée si ces données sont disponibles en version SIG. Des mesures complémentaires, plus spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes ou par ruissellement, pourront être apportées au dossier de PLUi (OAP).	

	- Les communes de Bourron-Marlotte, la Chapelle-la-Reine, Fontainebleau, Le Vaudoué, Recloses et Ury bénéficient du PAPI Vallée du Loing. Le rapport de présentation (p.473) devra également préciser que **toutes les communes de la CAPF sont concernées par un risque moyen ou fort d'inondations** par remontée de nappes, ou au moins d'inondations de caves.		
I.75.	<u>2) Risque retrait et gonflement des argiles</u> Dans le rapport de présentation (Cf : RP - diag p. 477), s'agissant du risque retrait-gonflement des argiles, il doit être mentionné que les communes de Chartrettes, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Saint-Sauveur-sur-École et Samoreau **sont concernées par des Plans de Prévention des risques de Mouvement de Terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** prescrits par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001. **Par ailleurs, toutes les communes de la CAPF sont soumises à un risque important ou modéré de retrait-gonflement des argiles.** Dans ces secteurs, les constructions à venir devront respecter les règles de construction prévues par la loi ELAN. Des remarques concernant le risque lié au retrait-gonflement des argiles affectant les OAP sont pré- sentes dans les « Fiches communes », en annexe du présent avis.	Dont acte	
I.76.	<u>3) Risque feux de forêt</u> Le rapport de présentation (cf. RP – diag p.479) **évoque le risque feux de forêt**. Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-Le-Roi, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fontainebleau, Héricy, Le Vaudoué, Noisy-sur-École, Perthes, Recloses, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury et Vulaines-sur-Seine sont concernées par des risques feux de forêt au titre du décret de 1953, relevant de l'article R 132-1 du CF. **Ce point doit être complété.**	A prendre en compte	
I.77.	***9.2 Risques technologiques*** <u>1) Sites et sols – Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</u> Le dossier identifie 289 anciens sites et activités de service potentiellement pollués (CASIAS). 4 sites ex-BASOL et 13 secteurs d'informations sur les sols (SIS) sont également identifiés. L'évaluation environnementale (EE) a pris en considération les sites ex-BASOL et SIS **sans prendre en compte les sites CASIAS.** Or, ces sites CASIAS sont **potentiellement des sols pollués.** Ainsi, deux OAP et un STECAL sont susceptibles de présenter un sol pollué (OAP n°9 de Fontainebleau, OAP n°13 de Barbizon et STECAL n°6). **Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des lieux avec les usages futurs conformément à la note ministérielle et à la circulaire relatives à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.** *(cf. Contribution de l'ARS en annexe du présent avis).* Le dossier identifie 20 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le rapport de présentation (RP – diag p. 483 à 492) aborde le sujet des risques technologiques. Cependant, la description concernant un silo Terres Bocage du Gâtinais basé à La Chapelle-la-Reine **est à corriger.** En effet, il est écrit que « les dangers n'entraîneraient pas de phénomènes dangereux à l'extérieur du site », ce qui est erroné. **Un PAC technologique a été envoyé au maire de la commune le 14/04/2016** comprenant un courrier ainsi qu'une carte synthétisant les zones de dangers. Pour rappel, les effets impactent la voie, des entreprises riveraines, des parcelles agricoles…	Cf. avis ARS (cf. point IX du tableau de réponses aux avis des personnes publiques consultées). A prendre en compte	
I.78.	<u>2) Canalisations de transport de matières dangereuses</u> D'après l'évaluation environnementale, deux OAP se situent dans un périmètre de 200 mètres de part et d'autre d'une voie susceptible de transporter des matières dangereuses ou d'une canalisation. **Ce risque devra être pris en compte dans les OAP concernées.**	A prendre en compte	
I.79.	<u>3) Lignes à haute tension (HT) et risques des champs électromagnétiques</u> D'après l'évaluation environnementale, 8 OAP se situent dans un périmètre de 225 mètres de part et d'autre des lignes THT et de 90 mètres des lignes HT. Or, seule l'OAP n°11 de Samoreau (projet de logements) indique la présence d'une ligne HT à proximité directe du projet. Il n'est cependant pas indiqué de mesure précise quant à la protection de la population vis-à-vis des lignes HT. **Ces points devront être analysés et complétés.** En effet, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques ne perçoivent pas plus de 1µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.	Les lignes à haute tension seront indiquées dans les OAP lorsqu'elles sont situées à proximité. Certaines OAP seront revues pour réduire le périmètre impacté par la ligne HT (Saint-Sauveur-sur-Ecole notamment).	
I.80.	***9.3 Routes à grande circulation, autoroutes et infrastructures de transport terrestre bruyantes*** <u>1) Projet Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) sur l'autoroute A6</u>	Cf. avis APRR (cf. point II du tableau de réponses aux avis des personnes publiques consultées)	

	Par décret ministériel du 30 janvier 2023, APRR est devenu concessionnaire de la section de l'A6 en Île-de-France, comprise entre le nœud de la Francilienne Est (RN104 Est) à Lisses et l'échangeur A6- RN37 à Cély. Le concessionnaire a pour projet de décarboner les mobilités, fluidifier et sécuriser les déplacements et améliorer l'insertion urbaine et environnementale de l'axe géré. Les travaux envisagés concernent plus particulièrement les communes de **Cély, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole et Saint-Sauveur-sur-Ecole.** Un ensemble de remarques, formulées par APRR, se trouve en annexe du présent avis. La réglementation instituée par le projet de PLUi devra permettre de : - ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ; - réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ; - ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé. **Ainsi, les zones Ap, UEr et des EBC pourraient notamment être impactés par le projet, tout comme la rédaction du règlement écrit.**		
I.81.	<u>2) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres</u> **Les cartes sont à modifier.** En effet, le classement sonore des voies ferroviaires a été révisé en 2022. Concernant la CA du Pays de Fontainebleau, les 3 voies ferroviaires traversant l'agglomération sont désormais de catégorie 2 (et non deux de catégorie 2 et une de catégorie 3 comme cela est indiqué dans le RP). La carte ainsi que l'arrêté sont disponibles via ce lien : https://www.seine-et-marne.gouv.-fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres Le rapport de présentation (p.155 – Évaluation environnementale) **doit être corrigé :** le nombre « 30 » est à modifier par « 10 ». Les voies de catégorie 5 impliquent en effet des normes d'isolation acoustique dans un rayon de 10 m, c'est notamment le cas sur Fontainebleau ou Samoreau. La même remarque peut être émise pour le paragraphe p.40 du résumé non technique.	A prendre en compte	
I.82.	**<u>10 – Éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver</u>** Le projet de PLUi accorde un intérêt important au **paysage**. Le rapport de présentation détaille les caractéristiques paysagères du territoire en reprenant notamment les éléments de l'Atlas départemental des paysages. De même, l'analyse des franges urbaines est pertinente et intéressante. Toutefois, la traduction de cet enjeu dans les pièces réglementaires **doit être renforcée.** ***10.1 - Paysages naturels*** Il serait opportun d'ajouter l'entrée ferroviaire que constitue la gare de Thomery sur la carte portant sur les enjeux paysagers (cf. : RP p. 150. Cette gare, qui se situe à Fontainebleau, ne dessert pas uniquement le village de Thomery (hors CAPF) mais également la forêt. Or, il s'agit d'une entrée sur le territoire peu qualitative qui mériterait plus d'attention. Également sur cette carte, la légende n'est pas toujours très lisible et mériterait d'être améliorée. **L'OAP thématique « Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage »**, fixe des orientations visant à préserver les différents paysages de la CAPF que sont la vallée de l'École, la Plaine de Bière, le Massif de Fontainebleau, les boucles de Seine, la Brie du Châtelet, la vallée du Loing, le Gâtinais de Maisoncelles et les monts du Gâtinais. Outre les orientations visant à la préservation des trames verte, bleue et noire, des objectifs de transition entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés sont affichés, notamment par le travail sur les franges urbaines et les coupures d'urbanisation. La préservation des cônes de vue est également abordée. **On note toutefois que cet aspect n'est pas traduit réglementairement sur les plans de zonage, ne permettant pas une réelle mise en œuvre de cette orientation.**	A prendre en compte Il a été fait le choix de traduire les cônes de vue par l'application des zonages permettant ou non les constructions afin de laisser ouvert ces cônes de vue, et de signaler les points de vue les plus remarquables dans l'OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage.	
I.83.	***10.2 - Patrimoine bâti*** Les communes de Barbizon, Bourron-Marlotte et Fontainebleau-Avon sont concernées par la SUP Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Le règlement écrit du PLUi prend bien en compte et renvoie aux prescriptions réglementaires du SPR. L'OAP thématique « Patrimoine et forme urbaines » vise à la préservation du patrimoine bâti et notamment à la réhabilitation des constructions existantes, ce qui est en cohérence avec les orientations du PADD (p. 34 à 38).	Dont acte	
	Annexe 1 : éléments relatifs au projet de SDRIF-E		

I.84.	*Comme indiqué dans le corps de l'avis de l'État, la CAPF a fait le choix d'asseoir toutes ses justifications au regard du projet arrêté en juillet 2023 de SDRIF-E.* *A date de l'arrêt du projet, le SDRIF-E n'est ni approuvé par le Conseil Régional, ni rendu exécutoire.* *De plus, le projet de SDRIF-E a connu des évolutions/modifications entre son arrêt et son approbation le 11 septembre 2024, dont au jour de la rédaction de cet avis, les services de l'État n'ont pas pu prendre connaissance.* *Ainsi, les remarques ci-après sont **non exhaustives et sous réserve de la rédaction définitive** du SDRIF-E. Il reviendra à la CAPF de procéder éventuellement à la mise en compatibilité de son PLUi avec le SDRIF-E lorsqu'il sera opposable.* Il convient de souligner que : - le projet s'appuie sur une consommation prévisionnelle de **81,61 ha qui s'échelonne de 2026 à 2040**. La prise en compte des périodes **2021-2023 en bilan puis 2024-2025 en prévisionnel** est absente. Le raisonnement est donc erroné ; - ces éléments devront être repris et éventuellement ajustés au regard du SDRIF-E lorsqu'il sera approuvé et exécutoire.	Voir également la partie II du présent tableau (avis de la Région Ile-de-France) : « *Votre projet de PLUi **respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur**. Je constate par ailleurs avec satisfaction que le territoire a fait le choix d'intégrer par anticipation les principes et orientations du SDRIF-E, **plus ambitieux notamment du point de vue de la protection de l'environnement et de celui de la sobriété foncière** ».* La consommation déjà réalisée sur la période 2022-2023 a été analysée au point 1.12 du présent tableau. Elle a été estimée à **3,7ha** de la façon suivante : La base de données qui a été utilisée est **SITADEL**. Les **PC ainsi que les PA** ont été extraits afin de faire le calcul (donnée prise en compte : chantiers démarrés). Au total, 116 PC et 2 PA ont été identifiés sur le territoire. Seuls les chantiers qui créent une construction ont été retenus (les chantiers de travaux sur construction existante n'ont pas été pris en compte). Sous SIG, ces PC et PA ont été repérés et croisés avec les ENAF du MOS 2021. Ces PC et PA ont été un par un analysés pour vérifier la réalité du terrain et la fiabilité du MOS. Le calcul a mesuré le croisement entre les ENAF impactés et la **surface totale du terrain du projet** (même si le projet ne consomme pas la totalité du terrain en ENAF). Le résultat obtenu correspond à une consommation d'ENAF de **3,7ha pour 2022 et 2023** (sachant que la totalité des superficies mesurées ne sera pas effectivement consommée). La CAPF a donc 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 <u>pour la période 2024-2025</u> (2 années), la consommation d'ENAF atteindrait **11 + 61 = 72 ha** sur la période 2023-2025.	
I.85.	Par ailleurs, le projet n'indique pas comment la **trajectoire de réduction de consommation d'espaces NAF** sera mise en œuvre. Notamment, pour la décennie 2020-2030, (au regard du SDRIF-E adopté et en prenant en compte une consommation antérieure de 53 ha), la superficie totale des espaces ouverts à l'urbanisation **ne devra pas excéder 41 ha** (réduction de 23 %). **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.	Les justifications seront effectuées. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera effectué afin de temporiser la consommation d'espaces NAF d'ici 2040 avec l'échéance 2030 (ouverture à l'urbanisation avant ou après) pour répondre à la fois aux orientations du SDRIF 2030 et du SDRIF-E 2040. Les zones 2AU seront systématiquement ouvertes après 2030.	
I.86.	Les zones 1AU spécifiquement dévolues à l'habitat (1AUa, 1AUb, 1AUv) consomment 18,2 ha pour accueillir 339 logements (page 89 du RP – volet J), dégageant ainsi une **densité moyenne de 19 logements/hectare, chiffre inférieur aux attendus du SDRIF-E adopté. Le projet devra démontrer que les OAP permettent d'atteindre l'objectif de densité attendu.** **Sauf mutualisation, cette démonstration doit être faite à l'échelle des communes.**	Les OAP en zone AU et les OAP sur les nouveaux espaces d'habitat sont retravaillées pour permettre d'atteindre la densité exigée par le SDRIF (soit a minima 20 logements par ha). Un tableau récapitulatif des OAP indiquant les densités sera réalisé.	
I.87.	Le projet n'effectue pas de décompte précis de la totalité des consommations d'espaces NAF (hors zones AU). Il en découle que **40 ha sont potentiellement urbanisables, sans pour autant être localisés et justifiés. Ce point devra être corrigé.**	Un tableau plus détaillé précisera la consommation d'ENAF dans les zones U et principalement situées au sein de l'enveloppe urbaine. Les vues aériennes matérialisant la consommation d'ENAF seront rendues plus lisibles.	

I.88. **En matière de densité des espaces d'habitat (OR 57), la démonstration devra être consolidée** en fonction de l'actualisation des surfaces urbanisées de référence 2021 et du nombre de logements.
Point d'alerte : sauf dispositions contraires lors de la mise en œuvre, l'augmentation de densité est appréciée à la date d'approbation du SDRIF-E (donc sur le nombre de logements en 2024)

Les objectifs de production de logements dans l'espace urbanisé ont été revus pour tenir compte des données de logements INSEE disponibles à fin 2021 et pour rectifier une erreur sur la superficie des espaces urbanisés de référence à prendre en compte (**3 427ha au lieu de 3 323ha**).

Nom des communes	LOG 2021	Surface espaces urbanisés MOS 2021 (source IPR)	Densité de l'habitat dans les espaces urbanisés au sens du SDRIF-E (log 2021)	Augmentation de la densité attendue dans les espaces urbanisés	Densité de l'habitat dans les espaces urbanisés augmentée (de 13 ou 15%)	Nombre de logements à atteindre en 2040 (base fin 2021)	Logements supplémentaires à produire entre 2022 et 2040 dans les espaces urbanisés au sens strict	Logements à produire entre 2025 et 2040 dans les espaces urbanisés au sens strict	Augmentation par an du nb de logements entre 2025 et 2040
Achères-la-Forêt	602	118	5,1	0,13	5,8	680	78	66	4
Arbonne-la-Forêt	461	81	3,9	0,13	4,4	521	60	50	3
Avon	7924	206	67,3	0,15	77,4	9 113	1 189	1 001	63
Barbizon	816	160	6,9	0,13	7,8	922	106	89	6
Bois-le-Roi	2761	331	23,5	0,15	27,0	3 175	414	349	22
Boissy-aux-Cailles	166	33	1,4	0,13	1,6	188	22	18	1
Bourron-Marlotte	1433	189	12,2	0,15	14,0	1 648	215	181	11
Cély	561	89	4,8	0,13	5,4	634	73	61	4
Chailly-en-Bière	1013	167	8,6	0,13	9,7	1 145	132	111	7
La Chapelle-la-Reine	1188	126	10,1	0,15	11,6	1 366	178	150	9
Chartrettes	1044	155	8,9	0,15	10,2	1 201	157	132	8
Fleury-en-Bière	333	52	2,8	0,13	3,2	376	43	36	2
Fontainebleau	9460	410	80,4	0,15	92,4	10 879	1 419	1 195	75
Héricy	1210	147	10,3	0,15	11,8	1 392	182	153	10
Noisy-sur-École	1068	224	9,1	0,13	10,3	1 207	139	117	7
Perthes	928	131	7,9	0,13	8,9	1 049	121	102	6
Recloses	395	52	3,4	0,13	3,8	446	51	43	3
Saint-Germain-sur-École	168	27	1,4	0,13	1,6	190	22	18	1
Saint-Martin-en-Bière	388	80	3,3	0,13	3,7	438	50	42	3
Saint-Sauveur-sur-École	502	83	4,3	0,13	4,8	567	65	55	3
Samois-sur-Seine	1088	125	9,2	0,13	10,4	1 229	141	119	7
Samoreau	1141	121	9,7	0,15	11,1	1 312	171	144	9
Tousson	186	34	1,6	0,13	1,8	210	24	20	1
Ury	433	63	3,7	0,13	4,2	489	56	47	3
Le Vaudoué	460	68	3,9	0,13	4,4	520	60	50	3
Vulaines-sur-Seine	1125	155	9,6	0,15	11,0	1 294	169	142	9
TOTAL	**36 854**	**3 427**	**11**			**42 191**	**5 337**	**4 494**	**281**

- <u>période 2021-2040</u>, sur la base des données INSEE disponibles (2021) : **5 337 logements supplémentaires**
- <u>période 2026-2040</u> : **4 494 logements supplémentaires au prorata temporis**.

Le rapport de présentation a également montré que le PLUi permettait la réalisation dans les espaces urbanisés du territoire de **3 276 logements sur la période 2026-2040** (476 en comblement du tissu constitué (dents creuses), 257 sur des parcelles bâties potentiellement divisibles, 1 455 dans les OAP, 1 188 en renouvellement urbain).

Le rapport de présentation du PLUi a également évalué les obligations de réalisation de logements en application du PLH et du SRHH qui s'imposent à lui :
- 832 logements neufs sur la période 2026-2030
- 2 900 logements neufs et créés par changement d'usage ou division (290 par an sur 10 ans).

Soit un total de **3 732 logements à produire** sur la période 2026-2040, hors reconquête du parc vacant, à rapprocher des 3 276 logements réalisables via le PLUi rappelés plus haut.

I.89. Concernant la mutualisation des potentiels non cartographiés (OR p. 33), le **PLUi devra indiquer :**
- soit que les capacités ne sont pas mutualisées et que chaque commune conserve donc son potentiel SDRIF-E
- soit que ces capacités sont partiellement ou totalement mutualisées.

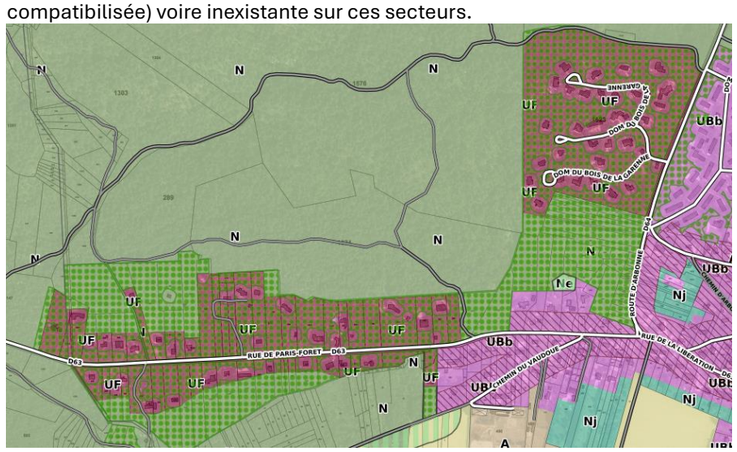
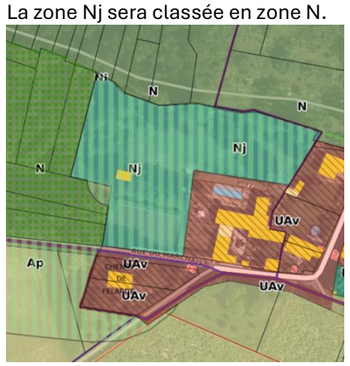
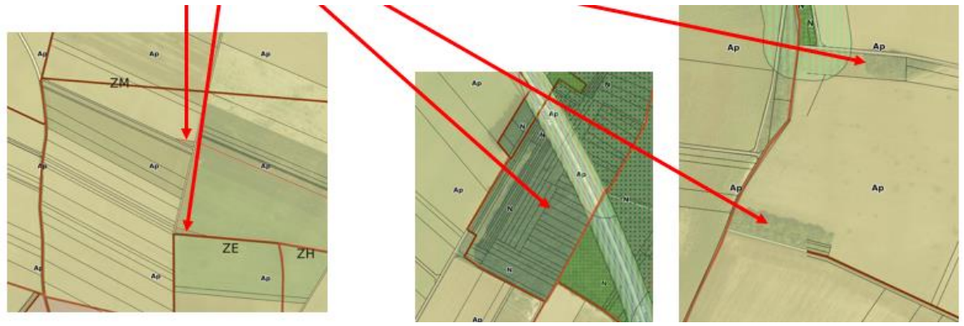
L'élaboration du PLUi a été réalisée à l'échelle communautaire tout en travaillant étroitement avec les communes pour prendre en compte les projets municipaux. Ainsi, les capacités d'urbanisation ont été pensées à l'échelle intercommunale et sont donc bien mutualisées comme le permettent les SDRIF 2030 et 2040 en fonction des objectifs du PLH, d'une volonté politique de rééquilibrage emplois/habitants, d'une volonté d'extension des ZAE existantes plutôt que de nouvelles créations dans une optique de sobriété foncière, des disponibilités foncières dans les enveloppes urbanisées de certaines communes, des contraintes règlementaires et naturelles s'appliquant aux pôles majeurs du territoire et limitant leur extension.

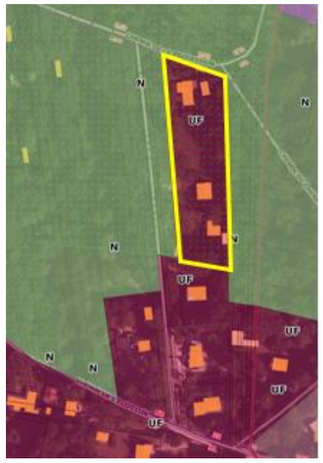
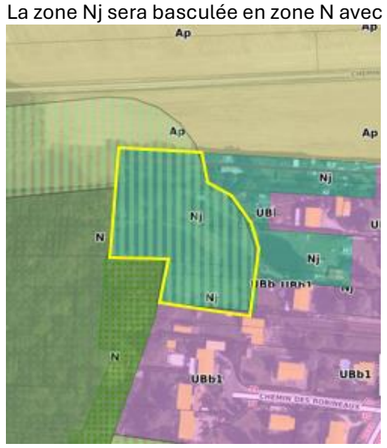
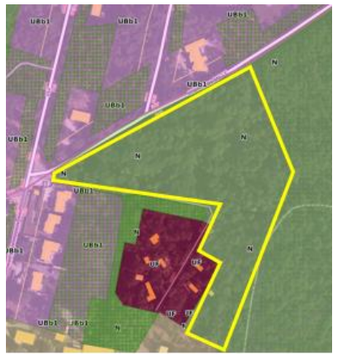
Ce point sera précisé dans les justifications du rapport de présentation.

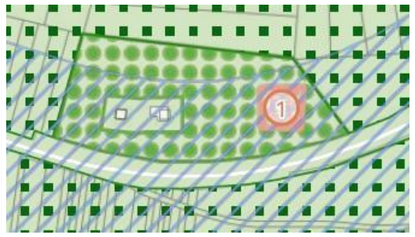
I.90. Le relevé de ces points saillants s'entend au regard des limites mentionnées ci-dessus concernant un document encore en cours de procédure d'élaboration.

Annexe 2 : fiches communales

I.91. *Cette annexe comporte les remarques spécifiques à chaque commune et qui n'ont pas vocation à figurer dans le corps de l'avis de l'État.*
Elles doivent toutefois être intégrées dans le projet qui sera soumis à approbation.

I.92.	**Achères-la-Forêt** <u>Zonage</u> Certaines parcelles sont classées en zone UF alors que celles-ci sont identifiées aux MOS 2012 et 2021 comme « Bois et forêt ». L'une des zones Nj se trouve dans la bande de protection des lisières qui n'a pas vocation à accueillir des constructions. Ce zonage devra être modifié. On note la présence d'un boisement non protégé par une trame EBC, contrairement aux parcelles voisines (parcelles B0520 et voisines). On note la présence de bosquets classés en « A3. Il conviendrait de les identifier par un zonage en « N » ou de les protéger par une trame EBC. <u>Règlement</u> Il conviendrait que le règlement soit plus précis en termes de limitation des hauteurs. En effet, il indique pour les hauteurs que : « de manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes. » Ce point doit être revu.	La zone UF n'autorise que les extensions (30 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m^2) et les annexes limitées (30 m^2 d'emprise au sol maximum). De plus, des EBC couvrent la totalité des terrains sauf dans une bande de 10m depuis toute construction existante. La consommation d'ENAF est donc très limitée (dans ce cas, elle sera compatibilisée) voire inexistante sur ces secteurs.  La zone Nj sera classée en zone N.  Les boisements et bosquets seront classés en N et EBC.  Ce point concerne le règlement général du PLUi et non pas uniquement la commune d'Achères-la-Forêt. Des hauteurs maximales sont indiquées dans toutes les zones.	
I.93.	**Arbonne-la-Forêt** <u>Zonage</u>		

	Des zones UF sont délimitées au sein de la forêt de protection (SUP A7) de Fontainebleau. La pointe Sud, rue Jean Moulin n'est pas matérialisée en forêt de protection (parcelles AN188 à 192, 567 et 568).	La zone UF ci-dessous sera classée en zone N.  	
	L'une des zones Nj se trouve dans la bande de protection des lisières qui n'a pas vocation à accueillir des constructions. Ce zonage devra être modifié.	La zone Nj sera basculée en zone N avec application de la bande de protection de la lisière.  	
	On note la présence d'un boisement non protégé par des EBC, contrairement aux parcelles voisines (parcelle AL 0091). De plus, le zonage de cette parcelle n'est pas clairement précisé.	 	
	<u>Autres</u> - OAP n°3 – La mare Coiffarde L'OAP précise que des dérogations aux règles de la zone sont possibles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce, si ces dernières ne permettent pas de respecter la densité minimale fixée. Cependant, on constate que le règlement écrit ne mentionne pas de dérogation d'implantation. Ce point devra être corrigé. - STECAL 1 : Arbonne-la-Forêt – Zone N – 0,10 ha – Restaurant	Le règlement sera mis en cohérence, la zone passera en UBb pour permettre l'implantation sur une limite séparative maximum.	

	 La parcelle est située hors servitude A7 mais en EBC. Elle est également concernée par la bande de 75 m de la Loi Barnier. Le STECAL permet une extension de 30 m² du restaurant existant mais s'étend sur 0,10 ha. Le STECAL devra préciser que l'extension se fera en direction de la route et non du massif forestier. La parcelle étant soumise à la loi Barnier, une étude d'entrée de ville devra être menée. Enfin, la trame EBC devra être levée sur l'emprise du restaurant.	LE STECAL sera maintenu mais modifié dans ce sens : - 30 m² d'emprise au sol maximum pour une extension - Le périmètre du STECAL sera délimité uniquement sur les côtés Est, Ouest et Sud et non pas sur la partie Nord vers le massif forestier - Une étude de dérogation à la Loi Barbier sera réalisée	
I.94.	**Avon** <u>Zonage</u> Zone Ne : Les salles d'art et de spectacles n'ont pas vocation à être situées en zone N. il convient de délimiter un STECAL qui, en cas d'extension du bâti génèrera de la consommation d'espaces NAF. On note une absence de lisière de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha sur des milieux « N » non boisés. <u>Règlement</u> Zone Uav : le fait que la sous-destination « exploitation agricole » soit permise n'ouvre pas de droit à construire du logement « nécessaire à l'exploitation ». Si une exploitation agricole en activité existe, il convient de la classer en zone A.	Les zones Ne seront revues et scindées en plusieurs catégories permettant des constructions ou non. Une zone Ne1 avec STECAL sera délimitée sur l'entièreté du secteur Ne. Un STECAL permettant 300 m² d'emprise au sol maximum sera délimité pour une éventuelle extension de la maison du gardien pour un équipement public culturel. Les zones Ne concernées constituent des parcs urbains qui sont déjà protégées par les règles de la zone Ne. Ils sont considérés comme des sites urbains constitués. La zone UAv laisse la possibilité de créer des constructions agricoles et du logement nécessaire ou non à l'exploitation agricole. Il n'y a pas d'exploitation agricole connue aujourd'hui donc aucune zone A ne sera délimitée.	
I.95.	**Barbizon** <u>Zonage</u> Dans la zone Nl1, outre l'ensemble des sous-destinations autorisées dans ce sous-secteur, le règlement écrit permet une emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, de 100 m². Il est à noter que les annexes pourront avoir une hauteur de 5 m (R+1). S'agissant d'une zone N, il est demandé que l'emprise au sol, notamment des annexes, soit strictement réglementée et maîtrisée. Certaines zones A se trouvent au sein de la forêt de protection. Ce point devra être corrigé pour assurer une plus grande cohérence.	La commune de Barbizon n'est pas concernée par le secteur NL1 qui a été délimité pour encadrer la reconversion des maisons forestières de la forêt de Fontainebleau (et donc situées quasi intégralement sur la commune de Fontainebleau). Les annexes seront limitées à 50m² d'emprise au sol maximum. La zone A ci-dessous est située sur la commune de Saint-Martin-en-Bière. Elle sera classée en zone N pour être cohérente avec le statut de forêt de protection qui la couvre.	

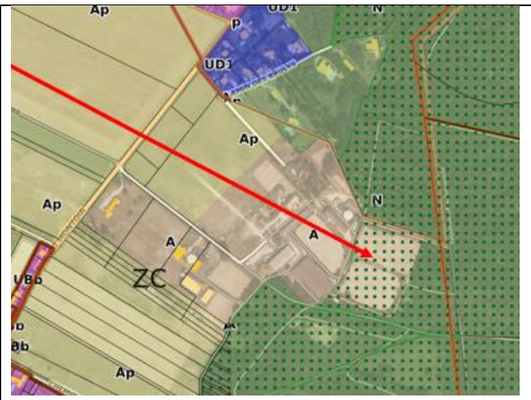
Les zones UD1 et UF se situent en partie sur des espaces repérés au MOS 2021 comme « espaces ouverts à végétation arbustive » ou « bois et forêts ». Leur périmètre devra être dûment justifié. Les parcelles constituant de la consommation d'espace devront être décomptées comme telles.

De nombreuses zones UF se trouvent dans la lisière des massifs boisés de plus 100 ha. On constate par ailleurs que la lisière de forêt est plusieurs fois rompue. Ce point doit être revu et corrigé. La démonstration qu'il s'agit d'un site urbain constitué devra être apportée.

Certaines zones UBb semblent constituer de l'extension. Elles devront être clairement identifiées et comptabilisées dans la consommation totale.

On note également que certains secteurs Nj, implantés au sein du tissu bâti sont de nature à restreindre le potentiel de densification.

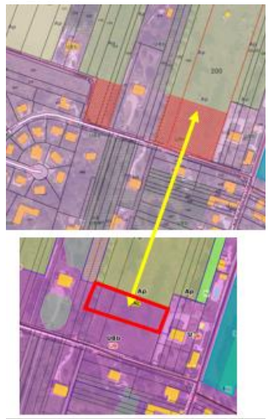
La lisière intérieure de 50 m pour les massifs boisés de 100 ha est manquante (parcelle AK0226).



Ces espaces seront comptabilisés comme ENAF consommés lorsqu'ils ne sont pas protégés par les prescriptions graphiques du SPR.

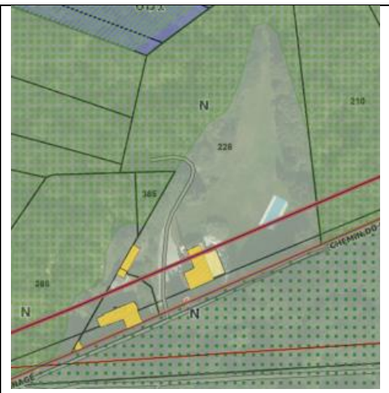
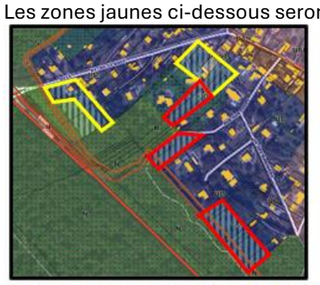
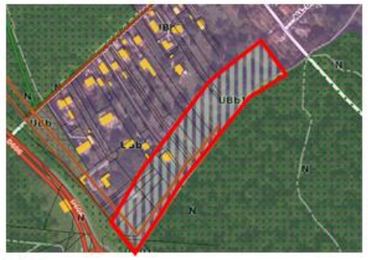
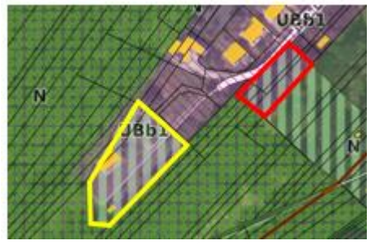
La lisière est rompue du fait d'espaces bâtis considérés comme des sites urbains constitués au regard de leur configuration (bâtiments existants rapprochés les uns des autres). La bande de protection de la lisière de forêt a été maintenue par rapport au PLU actuel approuvé en 2020 et validé par la DDT. De plus, le SPR protège les jardins grâce à différentes prescriptions graphiques. La zone UF (urbaine forestière) ne permet que des constructions et des annexes aux habitations sur laquelle s'applique la bande de protection de la lisière pour les espaces non bâtis. De fait, les extensions et annexes ne pourront pas être réalisées en direction de la forêt. Elles n'engendreront donc pas un mitage des lisières.

Les zones UBb consommant des ENAF ont été compatibilisées. Cependant, une erreur de délimitation a été réalisée sur l'espace délimité en rouge ci-dessous. Celui sera rebasculé en Ap et permettra de réduire la consommation d'ENAF.

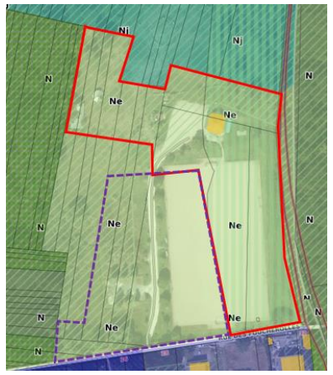


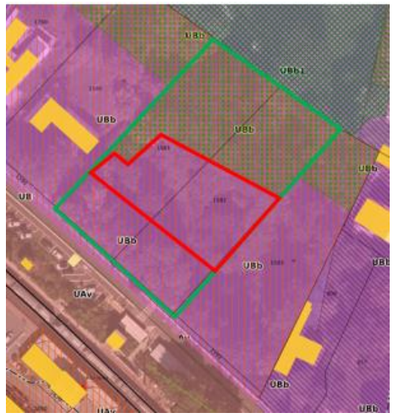
La zone Nj vise à préserver des cœurs d'ilot verts, parfois boisés qui participent largement au cadre de vie remarquable de Barbizon (village de caractère et touristique couvert par un SPR). De plus, la protection de la zone Nj est plus forte que les Espaces Verts Protégés aménageables car elle ne permet qu'un abri de jardin de 12m^2 par unité foncière. Par ailleurs, les prescriptions du SPR de Barbizon « couvert forestier vestige du Massif de Fontainebleau dans les parcs et jardins » s'appliquent dans la majorité des zones Nj et constituent déjà une protection. Supprimer la zone Nj n'aurait que peu d'impacts. Elles seront donc maintenues.

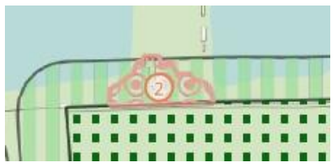
La bande protection de la lisière sera matérialisée sur ce terrain :

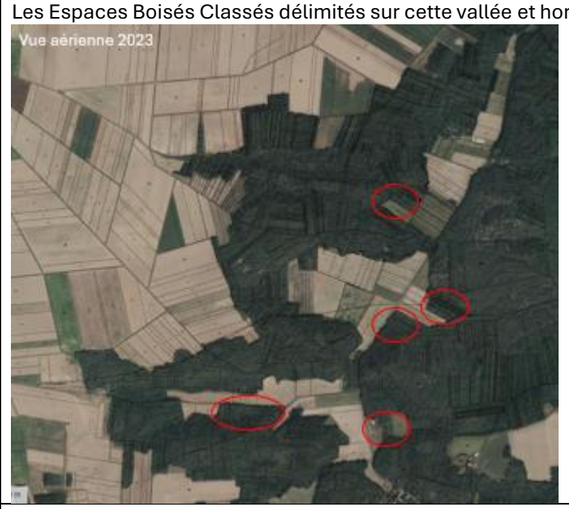
	<u>Autres</u> - OAP n°5 – dite « La grosse haie ». Le CES de l'OAP est de 15 % ce qui implique une consommation d'espace NAF importante pour une densité faible. Aucune précision n'est donnée concernant les aménagements attendus si ce n'est la hauteur des constructions et l'emplacement des parcs de stationnement. Une attention devra également être portée sur la cohérence des règles d'implantation entre règlement et OAP qui pourrait compromettre la réalisation du projet. - - OAP n°13 – Bois du Mée : Cette OAP est susceptible de présenter un sol pollué par l'ancienne station de service signalée dans l'évaluation environnementale. La compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs devra être assurée. De plus, cette OAP se situe à proximité d'une canalisation de gaz naturel.	 La cohérence du règlement en zone AUh sera corrigée avec une emprise au sol maximum à 15 % dans le règlement et identique aux orientations de l'OAP. Le projet attendu vise l'accueil d'hébergements hôteliers dans un cadre naturel, ce qui explique les densités faibles de construction. Les incohérences des règles d'implantation entre le règlement écrit et l'OAP seront corrigées. Les constructions seront implantées à 10m minimum des voies et emprises publiques et à 8m des limites séparatives comme l'indique le règlement écrit. L'OAP fera état de la pollution potentielle des terrains supportant l'ancienne station-service et de la proximité d'une canalisation de gaz naturel.	
I.96.	**Bois-le-Roi** <u>Zonage</u> Certaines parties de la zone UD, notamment au Sud-Est de la commune, correspondent au massif forestier. Il est demandé de retravailler le périmètre de cette zone afin de préserver au mieux le massif forestier. De même, il n'est pas cohérent que la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha se trouve en zone U. S'il s'agit d'un SUC, ce qui doit être démontré, la bande de protection ne trouve pas à s'appliquer. Des emplacements réservés se trouvent en forêt de protection. Une zone classée en UE est située au sein d'un site Natura 2000.	Il n'existe pas de zone UD au Sud-Est de la commune mais une zone UBb1. Celle-ci ne concerne pas d'espaces forestiers. Les zones sur lesquelles s'appliquent la bande de protection de la lisière de forêt correspondent à des espaces de jardins non bâtis sur des terrains très profonds. La bande de protection vient empêcher la construction sur ces parties de terrains. Il semble donc cohérent de la faire figurer. Ces espaces ne sont pas considérés comme des sites urbains constitués. Les zones jaunes ci-dessous seront classées en N et les zones rouges en U.    Les emplacements réservés délimités en forêt de protection seront retirés.	

	Certaines zones Nj ne semblent pas justifiées, notamment celle située à l'Est du bourg, séparée des jardins de l'habitat par une liaison douce (donc à distance des habitations) d'une part, et comprenant, d'autre part, des terrains de tennis. Ces points seront à retravailler. On note que l'écluse est classée en N. Ce secteur pourrait être classé en U indicé afin de permettre les aménagements nécessaires à VNF. <u>Règlement</u> Zone Nl : Outre l'ensemble des sous-destinations autorisées dans ce sous-secteur, un CES de 20 % de l'unité foncière en zone N, pour les constructions de toute nature, y compris les annexes, est trop élevé. De plus, l'implantation des constructions n'est pas réglementée. Dans le cas présent, ce sont près de 3,64 ha qui seraient potentiellement constructibles sur l'ensemble de la zone non couverte par les protections (et hors constructions déjà existantes). Ceci correspond à de la consommation d'espaces NAF non comptabilisée. On note par ailleurs que ce secteur ne fait pas l'objet d'un STECAL. Zone Ne : En l'espèce, la zone Ne accueille un terrain de sport existant ainsi que des constructions avoisinantes. Le règlement autorise une emprise au sol de 300 m². Ces derniers ne sont pas décomptés comme étant de la consommation et ne font pas l'objet d'un STECAL.	Le terrain de la caserne du SDIS est effectivement situé en zone Natura 2000. La zone Nj avait été initialement délimitée afin de permettre des abris pour animaux à l'association accueillant des ânes sur ces terrains. Il s'avère en effet que la zone Nj ne constitue pas l'outil le plus pertinent pour le besoin exprimé. Il est donc prévu de délimiter une zone avec un STECAL d'environ 1000m² et une emprise au sol d'environ 150 m². Ces limites doivent encore être précisées. La zone N autorise la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations : - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ; - soient intégrées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. VNF ne s'étant pas exprimé sur ce sujet, il est envisagé de laisser ces terrains en zone N. Le redécoupage de la zone Nl (en rouge au PLUi arrêté) est envisagé afin de : - Réduire la zone constructible au périmètre en pointillés jaunes et la classer en zone UL (zone urbaine de loisirs/tourisme à créer pour remplacer la zone Nl et plus cohérente avec la vocation d'une zone U) aux espaces urbanisés principalement (locaux d'accueil, terrains de tennis, aire de stationnement, locaux d'activités, de réception, centre équestre…) - Délimiter également pour le camping une zone Ul en bleu. - Classer en N le reste des terrains (hors zones bleues et jaunes) Cet espace est déjà considéré comme un espace ouvert artificialisé au MOS. Il ne génère donc pas de consommation d'ENAF. En raison des besoins d'aménagement et d'équipements sportifs sur ce site (vestiaires et aire de stationnement), il est proposé de redélimiter le secteur de la manière suivante :	

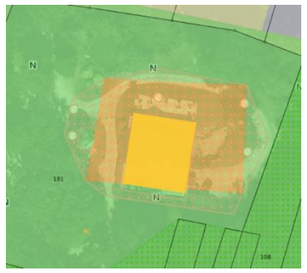
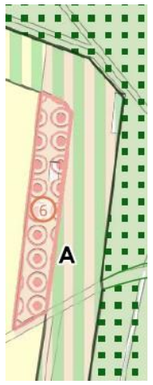
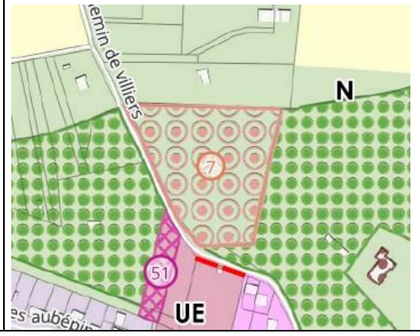
	<u>Autres</u>
	- OAP n°1 – Secteur de la Gare-rue des Sesçois
	L'Est du secteur, soit près de 7 000 m² correspond à des « parcs ou jardins », espaces non urbanisés au sens strict. L'une des parcelles (n°1580), aujourd'hui bâtie, n'est pas répertoriée sur le plan de zonage. La construction a été réalisée après 2018. L'OAP prévoit une redynamisation du centre-ville et du quartier de la gare par l'accueil d'activités, de logements et d'équipements publics. Toutefois, aucune précision n'est apportée quant au nombre ni à la typologie des logements attendus, ni à la proportion des activités et services par rapport aux logements.
	Enfin, les zones naturelles à préserver dans l'OAP diffèrent de celles inscrites au plan de zonage, ce qui rend les possibilités d'aménagement de la zone particulièrement limitées.
		- En rouge une zone Ne ne permettant pas de nouvelles constructions
		- En violet une zone UE1 permettant de nouvelles constructions dans la limite de 15 % d'emprise au sol maximum
		- Le reste de la zone Ne serait classé en zone N
		 
		
		Cette OAP héritée du PLU et ayant été mis en œuvre en grande partie par la réalisation de constructions sur la partie Nord-Ouest, sera retirée. Seulement 3 terrains restent libres de construction dont 2 appartiennent à la commune.
		De plus, le terrain le plus à l'Est ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour une nouvelle construction, la protection de l'OAP devient inopérante.
		Afin de prendre en compte la sensibilité environnementale du site, il est proposé 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 détourage pour laisser libre l'accès au terrain
		- Créer un STECAL de 1600 m² de superficie (périmètre rouge) autorisant uniquement :
		  o Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à vocation sociale et dans la limite de 6 logements
		  o 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	

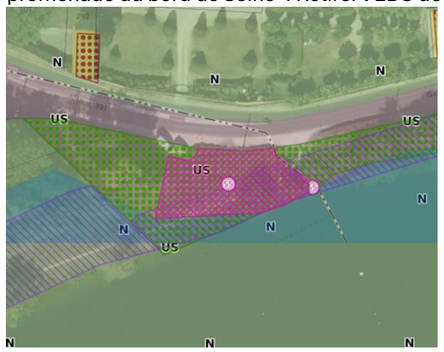
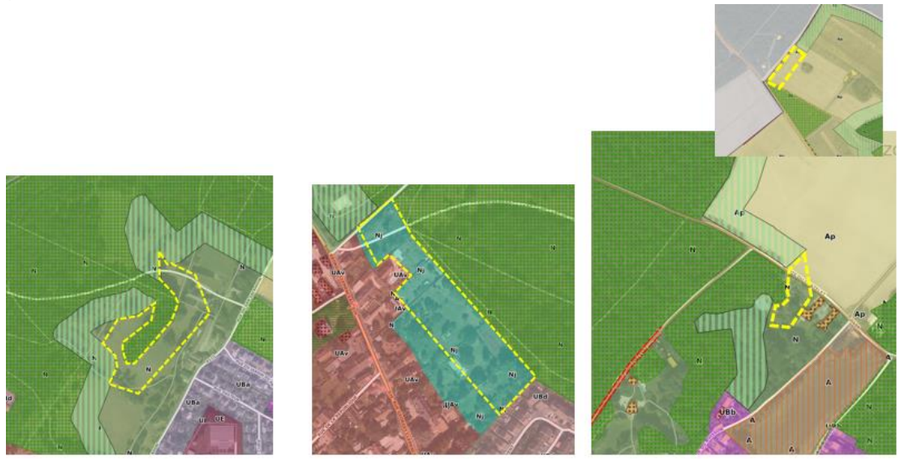
	- OAP n°2 – Quartier Gare-Avenue Gallieni 75 % des logements prévus seront de type logements SRU (tous dispositifs confondus dont résidence autonomie seniors…). On constate que l'OAP ne précise pas le nombre de logements	 Au regard du périmètre de l'OAP, des nombreux propriétaires privés et des mutations prévisionnelles aléatoires du bâti, il parait difficile d'indiquer un nombre de logements. La densité minimale imposée par le SDRIF-E devra s'appliquer (20 logements/ha minimum). La typologie des logements sera précisée dans l'OAP avec l'imposition de 90 % minimum de logements allant du T1 au T3.	

	souhaités. Par voie de conséquence, le nombre de logements locatifs sociaux n'est pas fixé. Enfin, aucune indication n'est donnée quant à la typologie des logements - OAP n°3 : Rue de l'Île Saint-Pierre – Avenue Castellani. Une emprise au sol correspondant à 20 % de l'unité foncière est permise. L'espace entourant le bâtiment existant est repéré comme « parcs et jardins » par le MOS 2021, non urbanisé au sens strict. La parcelle s'étend sur environ 16 700 m² (soit une constructibilité de 3 340 m² d'emprise au sol environ). On note que l'OAP ne localise pas l'implantation souhaitée des différentes occupations du sol attendues. En revanche, le plan de zonage est en discordance avec l'OAP puisqu'une bande de constructibilité est appliquée au Nord de la parcelle. De plus, cette bande constitue un espace vert protégé de l'OAP. Ces contraintes sont de nature à rendre de fait le projet non réalisable. STECAL 2 et 3 : Bois-le-Roi – Zone N – 0,30 ha et 5,50 ha – Base de loisirs  500m² d'emprise au sol autorisés. STECAL situé dans la lisière de protection des boisements de plus de 100 ha. Aucune construction possible dans le cadre des activités accueillies sur ce site. Bien que cet espace soit identifié au SDRIF-E comme étant d'intérêt régional, les futurs aménagements devront être réalisés en dehors de la lisière.	La bande constructible sera suspendue sur ce secteur d'OAP afin de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente et intégrée. Les espaces naturels à préserver entourent la partie dédiée à des nouvelles constructions. Le STECAL aux abords de la plage de l'étang de la base de loisirs sera maintenu lorsqu'il est situé en dehors de la bande de protection de la lisière. Celle-ci doit en effet être revue en fonction de la réalité des boisements sur cette partie. La partie jaune située en EBC sera ainsi déclassée et la bande protection de la lisière reculée en fonction. Le STECAL sur les bâtiments du Golf de la Base de Loisirs sera supprimé.	
I.97.	**Boissy-aux-Cailles** <u>Zonage</u> La lisière de forêt a disparu au profit de la zone Nj. Ceci est à corriger. Même en présence d'un site urbain constitué (SUC), l'urbanisation ne doit pas progresser vers la lisière. Or, le règlement autorise une annexe par unité foncière, en implantation libre, pour une emprise maximale de 12 m² et 3 m de hauteur, soit sur le secteur considéré, au moins 12 constructions dans la lisière ayant pour conséquence le mitage de la zone naturelle aux abords du massif. La zone Nj empiète sur du boisement au MOS pour environ 0,25 ha. On note également que des lisières de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha sont manquantes à l'Ouest de la commune.	La zone Nj en rouge sera classée en N La bande de protection des lisières sera protégée sur les espaces boisés ci-dessous.	Règlement graphique

	Le cimetière et le parking existants sont situés en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Même si aucune consommation n'est décomptée, un zonage en Ue sera plus cohérent au vue de l'occupation du sol. <u>Autres</u> - OAP n°1 - rue de la libération Ce secteur se situe en zone agricole au MOS 2021 et constitue une extension urbaine. De ce fait, cette OAP devrait être classée en AU et non en Uav et comptabilisée comme de l'extension. - Le site classé de la vallée de Boissy-aux-Cailles, protégé en 1975 (communes de Boissy-aux-Cailles et Le Vaudoué) : Ce site est caractérisé par des espaces agricoles ouverts enserrés entre des coteaux boisés. Or, depuis sa protection, on observe le paysage qui se referme par l'extension des boisements, allant dans le sens d'une perte de valeur paysagère. Le PLUi propose pourtant de protéger au moyen d'EBC toutes les parcelles boisées qui ne seraient pas en forêt de protection. Il est nécessaire de définir plus finement les espaces couverts par des EBC sur les parties les plus planes situées au cœur du site afin de préserver, au contraire, la vocation agricole des lieux.	 Le cimetière étant situé au sein d'une zone N et en bande de protection de la lisière, il est envisagé de le classer en N. La zone sera classée en 1AUv afin de prendre en compte l'urbanisation nouvelle de la zone et la réalisation des réseaux nécessaires. Par ailleurs, afin de respecter les densités permis par le SDRIF-E, le périmètre de l'OAP sera réduit à une bande de 30m depuis le chemin rural au Sud et en excluant le boisement à l'Est déjà protégé par un EBC. Les Espaces Boisés Classés délimités sur cette vallée et hors forêt de protection seront retirés et classés en N. 	
I.98.	**Bourron-Marlotte** <u>Zonage</u> Zone UAv : On note que la délimitation d'une bande de constructibilité tend à freiner la densification dans ce sous-secteur. Lisière de protection des massifs forestiers de plus de 100 ha : on note que la lisière est rompue à plusieurs endroits, notamment au Sud de la commune et à l'intérieur des massifs de plus de 100 ha. La délimitation devra être revue et/ou justifiée.	La bande de constructibilité vise à protéger d'une densification non maitrisée et peu qualitative sur les fonds de jardins. La bande de protection de la lisière boisée sera délimitées le long des massifs de plus de 100 ha. Exemple ci-dessous en jaune.	

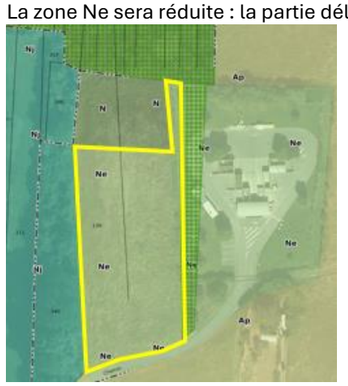
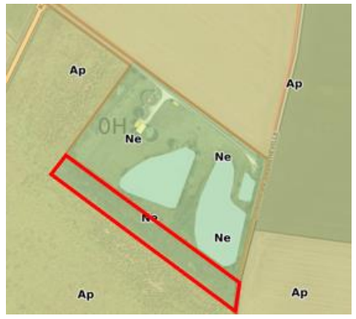
	Au Nord, rue des Quatre chemins, il manque une portion de la forêt de protection (OI0223). Des arbres d'alignement ne sont pas identifiés le long de la RD 607. <u>Autres</u> STECAL 4 : Bourron-Marlotte – Zone N – 0,70 ha – extension de la maison de retraite 500 m² d'emprise au sol autorisés. Emprise actuelle de la construction : environ 1 400 m². Les extensions et annexes permises représentent donc plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante. Le site classé des Rives du Loing - extension, protégé en 1978 (commune de Bourron-Marlotte) : le rapport de classement de ce site expose bien les caractéristiques paysagères faisant l'intérêt des lieux : « paysages agricoles ouverts des versants de la vallée, fonds humides, marécageux ou boisés occupés parfois par les herbages et les peupleraies, forêts sur les versants pentus et sur les lignes de crêtes de la vallée ». Ainsi, les boisements étaient restreints à certains secteurs et le site présentait une mosaïque d'espaces bien plus riche qu'à l'heure actuelle. Or, le PLUi classe toutes les parcelles actuellement boisées en EBC, sans tenir compte de leur antériorité ni de leur intérêt paysager. Il est nécessaire d'appliquer un regard plus fin dans la délimitation des EBC, afin d'éviter que le boisement ne soit systématiquement privilégié à d'autres occupations du sol, en particulier agricole ou prairiale.	 La forêt de protection sera matérialisée sur le règlement graphique après confirmation de la DDT. Le STECAL 4 visant une éventuelle extension de la maison de retraite sera revu pour supprimer les parties classées en EBC et excentrées des bâtiments existants (périmètre rouge ci-dessous). La protection de boisements dans la plaine agricole sera revue en fonction de leur historique et de leur intérêt paysager.	
I.99.	**Cély-en-Bière** <u>Zonage</u> L'ER n°149 se trouve dans la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha. Cet emplacement réservé, dédié à un ouvrage de régulation des débits du Ru du Vaux a une surface de 2,88 ha. Les aménagements ne devront pas générer d'avancée vers le massif. ER n°148 et 149 : Ces emplacements réservés ne sont pas compatibles avec le classement en EBC.	L'ouvrage envisagé sur l'ER n°149 vise à simplement constituer une retenue d'eau naturelle. Les EBC seront retirés sur les parties qui nécessiteraient un déboisement. L'ouvrage d'eaux pluviales sur l'ER n°178 existe déjà et le classement en EBC reste compatible. Il sera supprimé.	
I.100.	**Chailly-en-Bière** <u>Zonage</u> **La zone Nj** située à l'extrême Sud de la commune s'étend sur près de 2,27 ha alors même que seules deux maisons individuelles sont présentes en limite Sud. Cette zone étant située au sein	La zone Nj sera classée en N.	

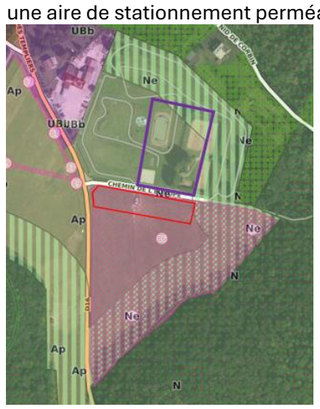
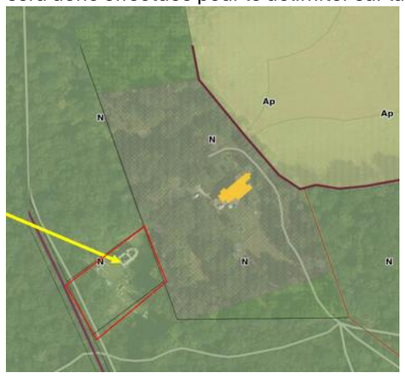
	d'une vaste zone agricole, le classement en Nj sur une telle surface paraît peu cohérent. La zone devra être réduite afin d'éviter le mitage.		
	<u>Autres</u> - STECAL 5 : Chailly-en-Bière – Zone N –0,20 ha– Restauration-hôtellerie L'emprise actuelle de la construction est d'environ 400 m² Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les extensions autorisées. Ce point devra être corrigé. Le projet ne devra pas favoriser une avancée vers le massif Forestier.	Le STECAL sera réduit sur la partie considérée comme urbanisée au MOS (zone orangée ci-dessous). L'emprise au sol nouvelle sera réduite à 100 m² maximum. Il n'y a pas d'avancée d'espace urbanisé vers le massif forestier. 	
	STECAL 6 : Chailly-en-Bière – Zone A – 0,70 ha – Industrie (station de recherche d'hydrocarbures). 3 500 m² d'emprise au sol autorisés. Le STECAL n'est pas justifié . Ce point est à compléter 	Le terrain sera classé en zone UE afin de reconnaitre le caractère industriel d'équipement public lié aux hydrocarbures. Le STECAL sera donc supprimé.	
	- STECAL 7 : Chailly-en-Bière – Zone N – 1,30 ha – Habitations Légères de Loisirs  2 600 m² d'emprise au sol autorisés. 8 m de hauteur maximale. Un STECAL doit être de taille et de capacité limitées. Il doit être dûment justifié. Une superficie de 1,30 ha pour une emprise au sol de 2 600 m², sur des hauteurs maximales de 8 m ne correspondent pas à une notion de « taille et capacités limitées ». Le STECAL et son emprise devront être précisés et retravaillés. Pour information, la réalisation de ce projet nécessitera une demande d'autorisation de défrichement.	Le STECAL sera réduit à 7800 m² de superficie et l'emprise au sol maximum autorisée sera de 300 m². Les constructions seront constituées par des habitations légères de loisirs et/ou à des équipements communs à ces hébergements.	

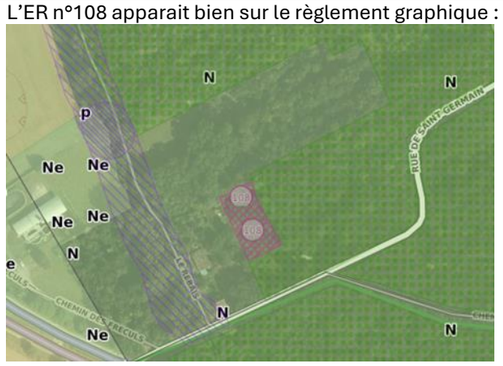
I.101.	**Chartrettes** <u>Zonage</u> L'emplacement réservé n° 55 n'a pas d'objet. ER n°55 et 56 : ces emplacements réservés peuvent être incompatibles avec un classement en EBC. ER n°58 : « ER espaces verts/continuités écologiques : reboisement » : ce site est a priori déjà reboisé, ce qui rend l'emplacement réservé inopérant. Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements. Des lisières de 50 m à l'intérieur des massifs de plus de 100 ha sont manquantes.	L'emplacement réservé n° 55 est au bénéfice de la commune avec pour vocation un "aménagement paysager de promenade du bord de Seine". Retirer l'EBC délimité par erreur et incompatible avec la vocation de l'ER.  Les EBC seront retirés sur les emplacements réservés. Le terme reboisement sera retiré de la vocation de l'ER. Les bandes de protection des lisières seront corrigées et ajoutées dans les espaces en jaune délimités ci-dessous : 	Règlement graphique et liste des ER Règlement graphique Liste des ER Règlement graphique

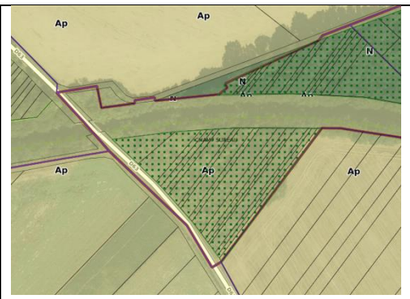
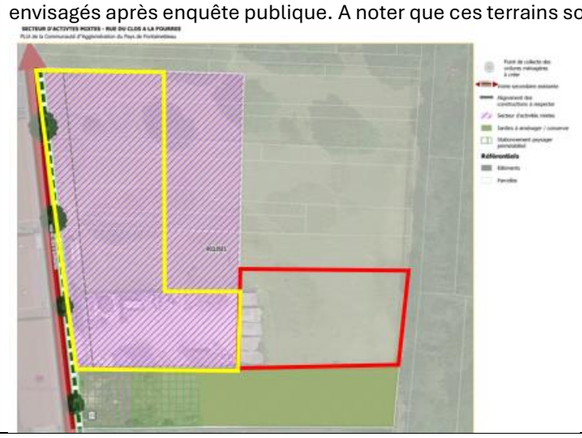
	<u>Autres</u> - OAP n°1 – Sur le plan de zonage l'OAP dite « Rue de la Chevalerie » concerne une zone A. Le rapport de présentation indique que ce secteur se situe en zone 1Aua (p.112). Une mise en cohérence est nécessaire, d'autant plus que les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits en zone agricole. - OAP n°3 – dite « Ferme photovoltaïque ». L'appellation peut induire en erreur. Au regard de la présentation, il s'agit d'un parc de panneaux au sol. L'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas comptabilisée comme de la consommation d'espace. Ce projet n'a donc pas à figurer en zone 1AU. Le secteur devra être classé (par exemple) en Npv afin de permettre le projet, les panneaux photovoltaïques au sol étant interdits en zone agricole (destination actuelle du terrain – MOS 2021). - OAP n°4 – dite « rue des Ormes ». Le schéma de l'OAP est très succinct pour une OAP qui porte une offre de 80 logements diversifiés. Le phasage, notamment, devra être précisé.	Il s'agit d'une erreur dans le rapport de présentation (confusion entre la zone AU dédiée à la centrale solaire et cette zone A). Le terme "ferme photovoltaïque" sera remplacé par "centrale photovoltaïque". Le secteur sera classé en zone 1AUe dédiée uniquement aux installations photovoltaïques au sol et les constructions liées à ces ENR. Ces espaces NAF seront comptabilisés dans l'enveloppe régionale destinée à la production d'ENR en Ile-de-France pour le futur SDRIF-E. La réalisation de l'opération ne pourra être effectuée qu'à partir de l'approbation du SDRIF-E. L'ouverture à l'urbanisation pour la première phase de 40 logements est prévue avant 2030 et le reste après 2030. La maturité de ce projet n'est pas encore définie.	Rapport de présentation OAP OAP
I.102.	**Fleury-en-Bière** <u>Zonage</u> Certaines clairières au sein du parc du château de Fleury-en-Bière sont couvertes par des EBC alors que leur état n'est pas boisé et qu'il ne serait pas nécessairement intéressant qu'il le devienne. Une réflexion spécifique devra être menée sur ce sujet. De plus, des lisières de 50 m pour le massif boisé de plus de 100 ha situé à l'Est du canal 04 de la Ferme de Champs sont manquantes.	Les EBC sur les clairières du parc seront supprimées et classées en N. La bande de protection de la lisière sera délimitée sur le secteur délimité en rouge ci-dessous : 	Règlement graphique
I.103.	**Fontainebleau** <u>Règlement</u> Zone Ne1 : Si elle peut reconnaître leur existence, la zone N n'a pas vocation à accueillir de nouveaux équipements sportifs. Le règlement autorise un CES de 15 %, soit, pour une unité foncière de 21,10 ha, une constructibilité potentielle de 3,67 ha en zone N. Le règlement devra être revu, d'autant plus que cette zone est également couverte par un site Natura 2000. <u>Autres</u>	Le secteur des équipements sportifs du Stade Mahut sera classé en UE1 pour reconnaitre les équipements sportifs existants et en autoriser de nouveaux. L'emprise au sol sera cependant limitée à 15 % de manière identique à la zone Ne1 afin de prendre en compte le site classé.	Règlement graphique et écrit Rapport de présentation

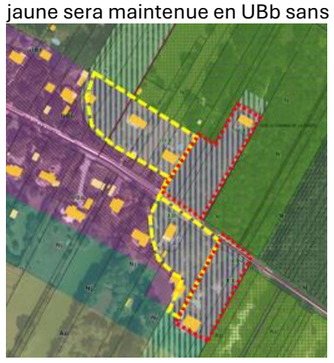
	Sur la carte portant sur les enjeux paysagers (p.150 du RP), il serait souhaitable d'ajouter l'entrée ferroviaire que constitue la gare de Thomery. Cette gare qui se situe à Fontainebleau, ne dessert pas uniquement le village de Thomery (hors CAPF), mais également la forêt. Or, il s'agit d'une entrée du territoire peu qualitative qui mériterait plus d'attention. - OAP Sectorielle Cœur Urbain – Quartier du Bréau L'OAP prévoit un boisement à préserver sur la Place d'Armes intégrée désormais à l'École de Gendarmerie. Cette disposition ne semble pas pertinente au regard de la composition de l'ensemble, organisé certes autour d'une place plantée d'alignements d'arbres mais certainement pas « boisée ». Il convient de préciser ce point. - OAP n°9 – Saint-Louis/Faisanderie : Cette OAP a été identifiée comme étant à proximité d'un SIS. Elle mentionne le projet de relocalisation de l'école Saint-Louis de Fontainebleau. La compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs devra être assurée, dans le cadre spécifique de l'implantation d'un établissement sensible, si l'existence de terres polluées est constatée.	La gare de Thomery sera ajoutée comme entrée de territoire dans la carte sur les paysages présente dans le rapport de présentation. L'OAP prévoit un espace naturel à préserver (et non un espace boisé à planter) sur un espace qui n'est pas une place d'Armes. Il sera rappelé dans l'OAP la présence d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) sur le site et à proximité. L'école Saint-Louis est déjà présente sur site, il est ici question de son déménagement. Il n'y a donc pas l'implantation d'un nouvel établissement sensible.	OAP OAP
I.104.	**Héricy** <u>Autres</u> - L'OAP zone 2AU – « secteur Vallée de la Seine et du Loing » présentée dans le rapport de présentation (p.27) et figurée sur le plan graphique, est absente du dossier des OAP. - - OAP n°1 : Ruelle des ânes – site d'activités. Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).* Ce dernier devra être pris en compte.	Même si la zone est classée en 2AU (donc nécessitant une procédure d'évolution du PLUi), l'OAP sera bien réalisée dans le même esprit que le PLU actuel et figurera au dossier. Il s'agit d'un prolongement de l'opération d'aménagement réalisée sur la zone UBa au Nord. L'ouvrage RTE sera mentionné dans l'OAP.	OAP OAP
I.105.	**La Chapelle-la-Reine** <u>Zonage</u> Environ 6 ha de bois sont classés en zone Ac alors qu'il s'agit d'un espace naturel. La parcelle OB129 est classée en EBC alors qu'elle semble être agricole. De nombreuses parcelles classées en Nj sont repérées au MOS 2021 comme étant des « prairies », « bois et forêt », « espaces ouverts à végétation arbustive », voire « terres labourées ». Au vu de la constructibilité permise en zone Nj, ce zonage pourrait être considéré comme de l'extension	La zone Ac correspond à une récente évolution du PLU de la commune visant à permettre l'extension de la carrière (exploitation de sables siliceux et de grès) actuelle. Il est proposé de maintenir le secteur en Ac car la reconversion future du site prévoit en partie la remise en culture de terrains agricoles. L'EBC sera retiré sur ces terrains non boisés. Le secteur sera classé en Ap. Les zones Nj sur lesquelles sont délimités des EBC seront classés en N. Les zones cultivées seront classées en A et les jardins en N. La zone délimitée en noir sera classée en Nj.	

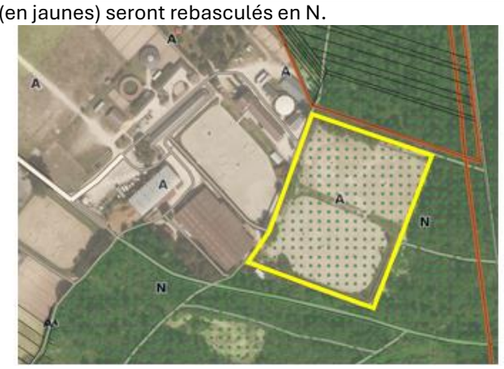
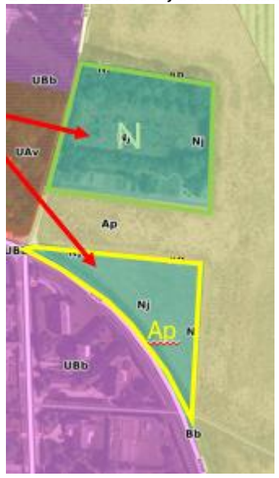
	urbaine. Ces zonages ont été repérés au niveau des hameaux de Bessonville et Butteaux, ainsi qu'aux abords du bourg.		
	On note également que plusieurs parcelles Nj se trouvent dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.	Les bandes de protection des lisières boisées seront classées en N.	
	L'emplacement réservé n°77 d'une surface de 3,55 ha se situe en secteur Ne (zone naturelle d'équipements) et vise à créer des terrains sportifs et un parking (cf. Rp p.145), ce qui n'est pas l'objet d'une zone N.	La zone Ne sera classée en zone Ue1 (emprise au sol limitée à 15 %) permettant davantage de constructibilité. L'emplacement réservé sera maintenu. Il vise à accueillir des équipements sportifs de type stade avec piste d'athlétisme avec vestiaires au plus près des équipements déjà existants (collège et gymnase).	
	Le zonage en Ne censé reconnaître la déchetterie existante s'étend sur des parcelles à l'Ouest actuellement agricoles (sur près de 0,40 ha), les rendant ainsi constructibles. Ce zonage devra être comptabilisé comme étant de l'extension.	La zone Ne sera réduite : la partie délimitée en jaune sera classée en zone A. 	
	De même, une parcelle (d'environ 0,64 ha) longeant la station d'épuration existante a été classée en Ne alors qu'elle est repérée comme « terres labourées » au MOS 2021. Ce zonage devra être comptabilisé comme extension.	La zone Ne de la STEP sera maintenue sur la partie rouge, les travaux de réalisation de la lagune naturelle étant très récents. 	
	Deux des zones UE empiètent en partie sur des espaces agricoles. Les parcelles concernées devront être comptées dans la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Les zones UE seront compatibilisées comme consommation d'ENAF.	
	L'emprise de l'une de zones Ne n'est pas lisible sur le plan graphique, le nom de la zone cachant les parcelles concernées. La lisibilité du plan devra être assurée.	La lisibilité du plan sera améliorée.	

	<u>Autres</u> OAP n°1 – dite « la zone AU ». Préciser la taille de logements souhaitée (T1, T2, T3…). Certains figurés du schéma ne sont pas repris dans la légende. Si les espaces verts existants doivent être préservés, le préciser dans la légende. Les OAP n° 2, 3 et 5 étant en partie élaborées sur des « prairies », « espaces ouverts à végétation arbustive » et « terres labourées », les extensions ainsi permises devront être comptées dans la consommation totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.	La typologie des logements ne sera pas précisée. Le permis d'aménager a déjà été accordé. L'OAP sera laissée en l'état. Ces espaces sont bien comptabilisés comme consommant des ENAF.	
I.106.	**Le Vaudoué** <u>Zonage</u> L'emplacement réservé n°86 (extension du terrain de sport) est incompatible avec la lisière de protection. L'emplacement réservé n°84 (acquisition de la Chapelle des Templiers) pourrait être incompatible, selon les projets envisagés, avec la lisière de protection. Des portions du massif forestier ont été intégrées à la zone urbaine (rue des Ardennes). Il s'agit de consommation d'espaces NAF qui doit être comptabilisée. <u>Autres</u> - OAP n°1 – dite « OAP de la chaussée ». On note que l'un des motifs représenté sur le schéma n'est pas présent dans la légende. - - Le site classé de la vallée de Boissy-aux-Cailles, protégé en 1975 (communes de Boissy-aux-Cailles et Le Vaudoué) : Ce site est caractérisé par des espaces agricoles ouverts enserrés entre des coteaux boisés. Or, depuis sa protection, on observe le paysage qui se referme par l'extension des boisements, allant dans le sens d'une perte de valeur paysagère. Le PLUi propose pourtant de protéger au moyen d'EBC toutes les parcelles boisées qui ne seraient pas en forêt de protection. Il est	L'emplacement réservé sera considérablement réduit (périmètre rouge de 2100 m^2) et sa vocation transformée en une aire de stationnement perméable nécessaire aux équipements sportifs et de loisirs situés au Nord du Chemin.  L'ER n°84 vise simplement la mise en valeur de la Chapelle des Templiers. Aucune construction ni aménagement n'est prévu. Par ailleurs, l'emplacement réservé a été délimité sur un terrain limitrophe par erreur. Une correction sera donc effectuée pour le délimiter sur la zone rouge (ci-dessous).  La consommation d'espaces naturels et forestiers a bien été prise en compte. Le figuré du carrefour à aménager sera ajouté dans la légende. Les Espaces Boisés Classés hors Forêt de Protection seront retirés.	

	nécessaire de définir plus finement les espaces couverts par des EBC sur les parties les plus planes situées au cœur du site afin de préserver, au contraire, la vocation agricole des lieux.		
I.107.	**Noisy-sur-Ecole** <u>Zonage</u> L'ER n°103 se situe dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha. Cet emplacement vise à créer un parking sur une parcelle de 0,76 ha repérée aux MOS 2012 et 2021 comme « prairie ». Cet ER, sans connaissance du projet précis, est incompatible avec la lisière de protection. De nombreuses portions de la lisière de protection des massifs de plus de 100 ha sont manquantes. <u>Autres</u> OAP n°1 – dite « Grande rue – chemin du Groison ». Aucune indication n'est donnée quant au nombre de logements attendu, ni à leur typologie	L'aire de stationnement végétalisée, perméable et paysagère vise à améliorer les conditions d'accueil du public en forêt sur un site extrêmement fréquenté les week-end et durant la saison de mai à septembre. Il n'est donc pas incompatible avec la bande de protection de la lisière de la forêt et sera maintenu. Les bandes de protection des lisières de forêt seront ajoutées lorsqu'elles ne figurent pas. Ce projet n'étant pas mature, l'OAP indiquera que les espaces à vocation d'habitat devront respecter la densité minimale imposée par le SDRIF-E (20 logements/ha) dont une résidence d'hébergement séniors ou autre".	
I.108.	**Perthes-en-Gâtinais** <u>Zonage</u> L'ER n°108 ne figure pas sur le plan graphique. <u>Autres</u> OAP n°1 — dite « Le cœur de village ». Le schéma de l'OAP est peu fourni. La hauteur maximale des constructions est plus contraignante dans le règlement que dans l'OAP. Les orientations de l'OAP sur cette thématique ne pourront donc pas s'appliquer. Une mise en cohérence est nécessaire. La partie Est de l'OAP couvre des boisements dont le devenir n'est pas défini. Ce point devra être clarifié.	L'ER n°108 apparait bien sur le règlement graphique :  Les dispositions de l'OAP seront mises en cohérence avec la hauteur permise par le règlement de la zone 1AUb. Le périmètre de l'OAP sera réduit à la zone 1AUb, le terrain boisé sera donc exclu de l'OAP.	
I.109.	**Recloses** <u>Zonage</u> Il paraît étonnant de proposer un classement en zone A plutôt qu'en Ap sur des parcelles en site classé alors que le reste de la plaine (non protégé) est principalement couvert par la zone Ap. Certes, les sites classés ne sont pas inconstructibles mais leur constructibilité reste très limitée. A partir du moment où la CAPF fait le choix de fortement limiter la constructibilité en espace agricole, il serait alors préférable que la zone Ap concerne en premier lieu les sites classés. *(Cf. Contribution de l'Inspection des sites.)* De plus, on note que des parcelles boisées appartenant à la forêt de protection sont classées en A (OG0206 et ses voisines ainsi que OE1374 et ses voisines). Ce point doit être corrigé.	La zone A sera requestionnée sur ce secteur. Les terrains classés en forêt de protection seront classés en N.	

	<u>Autres</u> OAP n° 1 – dite « Secteur d'activités mixtes – rue du Clos à la Fourrée » Cette zone est dédiée à l'implantation d'activités. Seuls les emplacements des stationnements et les jardins à créer (par ailleurs classés en zone Ne) au Sud-Est sont déterminés. Aucune précision n'est donnée sur les accès envisagés ni sur les implantations préférentielles des constructions. Le stationnement est localisé en zone Ne (prairie au MOS 2012). Ainsi, l'ensemble de l'OAP doit être comptée au titre de la consommation d'espaces NAF.	 Au regard de la maturité du projet, il n'est pas envisagé d'indiquer des orientations supplémentaires localisées. De plus, le conseil municipal a fait part de sa volonté de réajuster le contour de l'OAP en réduisant notamment la partie (en jaune) constructible pour des activités/équipements depuis la voie à l'Ouest à une profondeur de 40m (au lieu de 70 m). Ainsi, les futures constructions s'implanteront le long de la voie existante sans création de voie interne. La partie rouge sera plus ouverte avec la possibilité de créer du logement. La consommation d'espaces naturels et agricole est bien prise en compte. La surface consommée restera identique entre le PLUi arrêté et les ajustements envisagés après enquête publique. A noter que ces terrains sont propriétés de la commune. 	
I.110.	**Saint-Germain-sur-Ecole** <u>Zonage</u> Les ER n° 122 et 123 (extension du cimetière) se trouvent au sein de la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha. Ils doivent être supprimés. <u>Autres</u> L'OAP n°1 – dite « autour de l'école » recouvre des espaces de « prairie » (MOS 2021) sur une large partie Nord-Ouest. Cet espace devra être compté comme extension.	Les ER n° 122 et 123 seront supprimés. Le périmètre de l'OAP sera réduit afin de sortir les fonds de jardins dans l'angle au Nord-Ouest et réduire la consommation d'ENAF.	

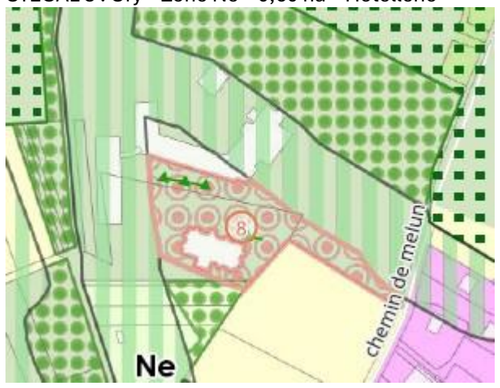
	Saint-Germain-sur-Ecole – OAP n°3 – dite « rue de Saint-Sauveur ». On note que le nombre de maisons individuelles est limité à 4. Une OAP a généralement pour objet de fixer un nombre minimum et non un maximum de logements à construire. Il s'agit d'une extension de l'urbanisation en linéaire sur voirie. Saint-Germain-sur-Ecole – OAP n°4 – dite « rue des Dannemois ». L'OAP doit accueillir des logements. Aucune indication n'est donnée quant au nombre et à la typologie des logements attendus. L'extension est réalisée le long de la voie principale desservant le village, de part et d'autre. Les OAP 3 et 4 constituent une extension du périmètre urbain en linéaire de voirie et avec une densité attendue faible, ce qui, au regard des politiques de sobriété foncière et de la morphologie du village paraît inadapté.	 Au regard de la configuration des terrains en entrée de village (sécurité des accès sur la voie), il est préférable qu'il n'y ait pas de logements supplémentaires. Par ailleurs, la densité minimale (20 logements/ha) imposée par le SDRIF-E est respectée. La consommation d'ENAF est bien comptabilisée. L'OAP imposera la réalisation d'un logement de chaque côté de la voie soit deux logements au total. La superficie de l'OAP sera réduite pour respecter la densité minimale (20 logements/ha) imposée par le SDRIF-E. La consommation d'ENAF est bien comptabilisée.	
I.111.	**Saint-Martin-en-Bière** <u>Zonage</u> La lisière de protection empiète parfois sur des zones U. Ce point est à revoir (cf. remarques supra). De plus, les lisières de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements, ni celles du classement en forêt de protection, notamment à l'Est On note également que la lisière ne se poursuit pas au Nord-Ouest, à proximité des habitations alors même que les massifs boisés sont classés en EBC.	Les jardins des terrains très profonds en zone U seront recouverts par la bande de protection de la lisière boisée lorsqu'ils ne constituent pas des sites urbains constitués. Le zonage sera revu sur la rue de la Forêt en entrée de village : la zone rouge sera classée en N avec application de la bande de protection de la lisière tandis que la zone jaune sera maintenue en UBb sans bande de protection de la lisière (site urbain constitué).  La bande de protection de la lisière boisée sera délimitée dans les espaces entourés en bleu. L'espace boisé classé (inexistant dans la réalité) entouré en violet sera retiré et la bande de protection de la lisière redélimitée le long du boisement existant au Sud Est. 	

	Les parcelles boisées ZD0179 et ses voisines sont classées en zone « A » alors qu'elles font partie de la forêt de protection. <u>Autres</u> Saint-Martin-en-Bière – OAP n°1 – dite « Secteur Macherin – RD64 ». Le schéma de l'OAP précise que la partie nord est affectée aux constructions, la partie sud au stationnement et à des espaces verts urbains ; le règlement graphique divise la zone en 1AUb et Nj. Il semble que seule la partie en 1AUb soit comptée comme consommatrice. Or le secteur NJ permet la réalisation d'annexes et de stationnement. Les terres perdront donc leur vocation agricole au profit d'espaces urbanisés et doivent donc être intégrées dans la consommation.	Les terrains classés en forêt de protection (en jaunes) seront rebasculés en N.  Le secteur Nj ne permet que des abris de jardin de 12m² maximum d'emprise au sol liés à une habitation située sur la même unité foncière. Néanmoins, cette zone Nj sera classée en zone N pour clarifier le maintien et la protection de cet espace naturel. A noter qu'un permis d'aménager a été accordé sur cette OAP existante au PLU de Saint-Martin-en-Bière.	
I.112.	**Saint-Sauveur-sur-Ecole** <u>Zonage</u> Le déclassement des EBC devra être opéré sous la liaison 63kv N°1 PONT-DU-MEE-VILLERS, *dans une bande de 20 m de part et d'autre des lignes aériennes de tension 63 000 volts (Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis).* La commune compte une zone Nj d'une surface de 0,3 ha localisée en zone agricole « maraîchage – horticulture » . Aucune construction principale n'est implantée, le classement en Nj n'est donc pas justifié. On note que des lisières de 50 m sont manquantes à l'intérieur des massifs de plus de 100 ha.	La ligne à haute tension et ses abords (20m) ne sont pas situés en EBC. Les deux zones Nj seront classées en N et Ap comme l'indique les plans ci-dessous :  La bande de protection de la lisière boisée sera redélimitée sur ces espaces. Certains EBC générés par erreur seront retirés lorsqu'ils n'existent pas.	

	<u>Autres</u>
	- OAP n°2 – dite « Le Saule ».
	Décrite comme « dent creuse », elle est pourtant classée en 1AUb. 5 à 6 logements de type habitat individuel sont prévus, soit plus de 1 000 m² par logement. Il est demandé d'envisager une densité plus élevée pour une extension urbaine réalisée sur des « parcs et jardins » actuellement boisés.
		
		L'OAP sera revue pour notamment respecter les orientations sur la densité minimale (20 logements/ha) imposée par le SDRIF-E :
		- Le périmètre sera réduit afin de ne pas prendre en compte le chemin au Sud-Est
		- Il sera exigé 9 logements (au lieu de 6) :
		  o avec l'imposition d'un bâtiment de type longère permettant de créer 4 à 6 logements de petite taille (T1 au T3)
		  o La réalisation de 3 à 5 maisons individuelles
		- L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après 2030 (consommation d'ENAF).	

	- OAP n°3 – dite « Secteur du chemin de la Pecqueuse ». La parcelle est occupée de manière informelle par des gens du voyage. Le pré existant est décrit comme une « dent creuse » mais est classé en zone 1AUb. 4 logements sont prévus en 2 volumes bâtis non contigus. Un recul de 10 m est exigé. Ces dispositions limitent fortement la constructibilité de la parcelle. Ce point sera à justifier au vu du règlement qui impose un recul de 8 m. De plus, des trames présentes sur le schéma ne sont pas répertoriés sur la légende. Le document devra préciser si la liaison douce apparaissant sur schéma est incluse dans le périmètre de l'OAP ou le borde seulement. Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Ce dernier devra être pris en compte.	L'OAP sera revue pour notamment respecter les orientations sur la densité minimale (20 logements/ha) imposée par le SDRIF-E : - Le périmètre sera réduit sur la portion de terrain en rouge (35m de profondeur depuis le chemin au Sud) - Le nombre de logements exigé passera à 5 maximum avec l'imposition de deux volumes bâtis maximum sous forme de longère - Le retrait imposé des constructions passera à 8m depuis le chemin au Sud (ligne pointillé jaune) - L'ouverture à l'urbanisation sera possible avant 2030. La légende sera corrigée et l'ouvrage RTE mentionnée dans l'OAP comme étant à proximité (mais plus dans le périmètre de l'OAP). 	
	- OAP n°4 — dite « Secteur du chemin de la mare Chauvet ». 25 à 30 logements sont prévus dont deux tiers de logements individuels et un tiers de logements « intermédiaires » (notion à définir). Le secteur est qualifié « d'emplacement stratégique pour prolonger le quartier pavillonnaire ». On note que l'aménagement se fera sous forme d'aménagement « en raquette » avec retournement en fond de parcelle, ce qui ne favorise pas l'intégration du nouveau quartier au sein du tissu urbain existant. Il devra être clairement précisé si la requalification de la voie apparaissant sur le schéma de l'OAP fait partie du périmètre de l'OAP ou est de la responsabilité de la municipalité. Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Ce dernier devra être pris en compte.	Il s'agit plutôt du terme "habitat intermédiaire" correspondant à une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. La configuration du site empêche malheureusement la réalisation d'une autre connexion par le Nord. La requalification de la voie fait partie de l'OAP sur une partie. Dans tous les cas, il sera exigé une participation financière par l'aménageur pour la requalification de celle-ci (TA majorée, PUP…). L'ouvrage RTE sera mentionné dans l'OAP. A noter qu'afin de réduire la consommation d'espaces naturels, il est envisagé de réduire la zone 1AUb de 0,5 ha sur la partie Nord. Il sera ainsi prévu 20 logements sur la partie maintenue en 1AUb avec 1/3 d'habitat intermédiaire.	

	- OAP n°5 — dite « Extension de la zone artisanale ». Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Ce dernier devra être pris en compte. - ER n°128 : La liaison 63kV N°1 PONT-DU-MEE-VILLERS passe au-dessus de l'emplacement réservé n°128. Ce point devra être pris en compte.	L'ouvrage RTE sera mentionné dans l'OAP. Dont acte.	
I.113.	**Samois-sur-Seine** L'emplacement réservé n°133, d'une surface de 7 533 m², se poursuit en forêt de protection, ce qui n'est pas permis. Le parking existant (en lisière de forêt) ne pourra donc pas s'étendre dans la forêt de protection. Les lisières de 50 m pour les massifs boisés de plus de 100 ha ne suivent pas toujours les limites naturelles des boisements (continuité avec les massifs classés en EBC).	L'emplacement réservé sera réduit à la partie hors forêt de protection. Les bandes de protection des lisières seront de nouveau analysées et matérialisées sur les espaces délimités en jaune. 	
I.114.	**Samoreau** <u>Zonage</u> La lisière de protection empiète parfois sur des zones U, ce qui est impossible par définition. L'ER n°140 (parking du cimetière) et le zonage en 1AUb ne sont pas compatibles avec un classement en EBC.	Le terrain délimité en rouge sera classé en zone N. L'emplacement réservé sera retiré sur l'EBC (partie jaune).	

	<u>Autres</u> - Samoreau – OAP n°1 – dite « Montmelian ». La typologie des logements souhaités n'est pas indiquée. On note que la lisière de protection du boisement de plus de 100 ha a été dessinée sur le pourtour de cette zone non encore aménagée, ce qui la rend donc inconstructible a priori. Parallèlement, l'OAP ne présente aucune indication d'aménagement, excepté la présence d'une liaison douce traversant le périmètre. Le poste électrique et les liaisons 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU et 63kV N°1 LOINGSAMOREAU sont situées dans l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Cette information devra être prise en compte dans le projet. - Samoreau – OAP n°2 – dite « Saint-Aubin ». La superficie ouverte à l'urbanisation, ainsi que celle de l'OAP sont manquantes. Par ailleurs, on note plusieurs contraintes dont le PPRi, la SUP INT1 et le bruit de la voie ferrée. Il convient, au regard de ces contraintes multiples, de réinterroger la pertinence de ce projet. Le poste électrique et les liaisons 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU et 63kV N°1 LOINGSAMOREAU sont situées à proximité de l'OAP *(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis)*. Cette information devra être prise en compte dans le projet.	 Afin de respecter la densité minimale du SDRIF-E (20 logements/ha), l'OAP sera revue pour prévoir 24 logements maximum (report de densité depuis l'OAP Saint-Aubin). La typologie ne sera pas précisée. La bande protection de la lisière s'applique en dehors du périmètre de l'OAP. Les orientations d'aménagement (stationnement visiteurs, gabratis de voie, plantations, bio-climatisme des constructions) sont précisées à l'écrit et laisse davantage de liberté de positionnement au futur aménageur. Les postes électriques et la ligne à haute tension limitrophe seront mentionnés dans l'OAP. Au regard de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'ouverture à l'urbanisation sera prévue après 2030. Le périmètre de l'OAP sera également corrigé pour s'aligner sur le zonage. Les informations sur les surfaces seront complétées. Le nombre de logements sera maintenu à 17 (report de densité sur l'OAP "Montmelian"), 6 logements sont d'ailleurs déjà en cours de commercialisation sur une partie de l'OAP. Ces informations seront précisées dans l'OAP.	
I.115.	**Tousson** <u>Zonage</u> **Zone UBb :** on note qu'une partie de la zone recouvre un espace de paririe (MOS 2021) sur près de 4 000 m². Cette consommation devra être justifiée et décomptée.	Cet espace agricole a bien été comptabilisé comme consommé.	
I.116.	**Ury** <u>Zonage</u> **Zone Nl :** cette zone n'est pas retranscrite sur le plan alors qu'elle est indiquée dans le règlement écrit. Ce point devra être corrigé. STECAL 8 : Ury – Zone Ne – 0,60 ha – Hôtellerie  Le règlement devra être plus précis quant aux surfaces autorisées en plus de celles déjà existantes. L'extension ne devra pas permettre la progression de l'urbanisation vers le massif forestier.	La représentation graphique sera améliorée. Le secteur hôtelier est classé en Nl et le STECAL sera redélimité avec la suppression de la zone bleue et l'ajout de la zone rouge. A noter que la surface bâtie existante est d'environ 4200 m². 	

I.117.	**Vulaines-sur-Seine** <u>Autres</u> - OAP n°1 – dite «Secteur de renouvellement de la Varenne»: Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP(Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis). Ce dernier devra être pris en compte. - OAP n°2 – dite «secteur rue Fosse Derouy». On note que l'un des motifs représenté sur le schéma n'est pas présent dans la légende. Le rapport de présentation (p.82) stipule que cette OAP se situe en secteur 1AUa alors qu'il apparaît en zone 1AUb sur le plan de zonage. Une mise en cohérence sera nécessaire. - OAP n°3 – dite «Secteur rue de la République». On note que l'aménagement prévu se fera en raquette, ce qui ne permet pas une bonne intégration du secteur dans la trame urbaine de la commune. Un « stationnement vélo public» est également prévu. Ce terme est impropre puisque l'opération est a priori privée. Préférer le terme « stationnement vélo partagé ». Un ouvrage RTE se trouve à proximité et/ou dans l'OAP (Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis). Ce dernier devra être pris en compte. - Vulaines – OAP n°4 –dite « Extension de la zone d'activités – Chemin des Vaches». À noter, problématique connue de manque de densification de la zone d'activités existante (voir évolutions récentes). On note qu'un seul accès est prévu, en provenance de la zone d'activités existante. La liaison à 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU se trouve à proximité de l'OAP (Cf. Contribution RTE en annexe du présent avis). Ce dernier devra être pris en compte. - ER n°146 et 147 : La liaison 63kV N°1 COURTRY-SAMOREAU passe à proximité des emplacements réservés n°146 et 147. Ce point devra être pris en compte.	L'ouvrage RTE sera mentionné dans l'OAP. L'aménagement du carrefour sera représenté dans la légende. Le secteur sera classé en 1AUa en cohérence avec le bâti environnant. La configuration du terrain ne permet malheureusement pas d'autres alternatives de desserte des futures constructions individuelles. A noter que le permis d'aménager a été délivré en juillet 2024 sur la base des orientations de l'OAP. Le terme « stationnement public » sera modifié par « stationnement commun à l'opération ». L'ouvrage RTE sera mentionné dans l'OAP afin d'être pris en compte par l'aménageur. La zone d'activités existante au Sud ne contient plus que quelques terrains libres de construction. Celle-ci est toutefois relativement dense, que ce soit en termes de constructions que d'occupation du sol libre de construction mais utilisée par les sociétés en activité pour du stockage de matériaux ou de produits (matériaux de construction, véhicules automobiles…), du stationnement. De plus, la zone Uxc existante ainsi que la zone 1AUx permettent jusqu'à 70 % d'emprise au sol et 12 m de hauteur pour les constructions, ce qui permettra de densifier la zone existante et d'optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation. En raison de conditions de circulation peu évidentes sur la partie Nord et afin de ne pas ajouter du flux dans le centre bourg de Vulaines sur Seine, l'accès n'aura effectivement lieu qu'au Sud par la ZAE existante. L'ouvrage RTE sera mentionné dans l'OAP afin d'être pris en compte par l'aménageur. Dont acte	

	II. Conseil Régional d'Ile-de-France		
IX.1.	Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre. Votre projet de PLUi **respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur**. Je constate par ailleurs avec satisfaction que le territoire a fait le choix d'intégrer par anticipation les principes et orientations du SDRIF-E, **plus ambitieux notamment du point de vue de la protection de l'environnement et de celui de la sobriété foncière**. Il fixe des objectifs en matière d'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins en logements, en équipements et en services de proximité au sein des pôles de centralité. Il permet l'optimisation des espaces urbanisés existants en privilégiant la mobilisation des espaces délaissés et des bâtiments vacants. Les OAP prévues au sein des pôles de centralité et des communes concernées par la présence d'une gare répondent aux orientations régionales en matière de densification et de renouvellement urbain. Votre projet assure la préservation et la valorisation des trames verte, bleue, brune et noire et il garantit la protection des grands massifs forestiers et espaces ouverts du territoire, de la Seine, du ru de l'Ecole, du Loing et de leurs berges ainsi que des éléments de nature en ville comme les cœurs d'îlots, les alignements d'arbres et les espaces verts. Il convient de souligner la qualité de l'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité, paysage » et des cartes des unités paysagères, qui développent des principes d'aménagement pour conforter les trames naturelles du territoire au sein des projets de construction et de réhabilitation. En parallèle, le document porte des ambitions et des orientations pour limiter la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique et aux risques naturels en prenant en compte le risque d'inondations via plusieurs orientations et recommandations qui garantissent la résilience des constructions et des aménagements extérieurs. Le projet de PLUi vise à limiter l'usage de la voiture individuelle et favorise le développement des mobilités actives. Le PADD et l'OAP thématique qui y est associée, traduisent des objectifs d'aménagement de liaisons cyclables à l'échelle intercommunale et supra-communale en envisageant une connexion directe avec le réseau régional Vélo Île-de-France. Le PLUi inscrit également une quarantaine d'emplacements réservés pour la création de voies douces, de cheminement piétons, de sécurisation et d'aménagement de carrefour. Par ailleurs, je note la volonté d'affirmer le dynamisme économique du territoire, en confortant les filières stratégiques du territoire (les activités scientifiques, techniques et administratives, l'enseignement et la formation) et en développant les activités sylvicoles et agricoles durables ainsi que le tourisme vert. En complément, l'OAP thématique « commerces et redynamisation des centres-bourgs » vise à maintenir et conforter les polarités commerciales du territoire et les commerces de proximité implantés dans les centre-bourgs en limitant le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques. Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme. A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette - ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.	Dont acte.	

IX.2.	**<u>1- Qualité du projet spatial et consommation d'espace</u>** En cohérence avec les orientations régionales, le projet de PLUi vient conforter l'agglomération du pôle de centralité de Fontainebleau-Avon et celui de La Chapelle-la-Reine ainsi que les pôles secondaires qu'il identifie, à travers des objectifs en matière d'intensification urbaine, de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle pour réponde aux besoins en logements, en équipements et en services de proximité. Globalement, il permet l'optimisation des espaces urbanisés existants en privilégiant la mobilisation des espaces délaissés et des bâtiments vacants (corps de fermes etc.). A ce titre et afin de mieux maîtriser les projets sur ces secteurs, 64 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ont été définies, dont 42 sont prévues en densification ou en renouvellement du tissu urbanisé. Elles développent pour la plupart des principes portant sur la mixité avec une programmation de logements, d'équipements publics et de locaux d'activités et commerces compatibles avec le tissu urbanisé. Les 7 OAP présentes sur le territoire de Fontainebleau et Avon répondent aux orientations régionales de densification, de renouvellement urbain et de requalification de zones d'activités attendues dans les pôles de centralité. En complément, le projet de PLUi définit plusieurs OAP en accord avec les orientations du schéma directeur régional au sein des communes concernées par la présence d'une gare. A titre d'exemple, l'OAP « renouvellement de la Varenne » à Vulaines-sur-Seine répond aux objectifs de densification urbaine en proposant un projet de requalification d'une friche commerciale en y planifiant notamment la production d'environ 40 logements et de locaux d'activités en rez-de-chaussée. Concernant le pôle de centralité de La Chapelle-la-Reine, onze OAP sont définis sur le territoire communale, dont 6 en densification. **Les cinq restantes sont prévues sur des espaces agricoles sans pour autant que les surfaces consommées soient précisées et que la densification de minimum 20 logements par hectare soit démontrée.** Le projet de PLUi délimite également un secteur de projet en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur une friche en entrée de ville, identifiée comme stratégique afin d'y limiter la constructibilité pendant cinq ans et de définir sa reconversion dans le cadre d'un projet cohérent en prenant en compte les enjeux de l'activité commerciale du supermarché, les risques d'inondation et les espaces de nature aux abords de la Seine.	**L'OR 87** du SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 prévoit que « La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat **à l'échelle de la commune** : • au moins égale à 20 logements par hectare ; • ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare. Le PLUi prévoit en effet 5 OAP constituant de nouveaux espaces d'habitat à La Chapelle-la-Reine. Leur superficie dédiée à l'habitat cumulée s'élève à **7,06ha**. Le nombre total de logements prévus dans ces 5 OAP est de **176**. Cela représente une densité moyenne de **24,9 logements par hectare**, ce qui est bien compatible avec la règle établie par le SDRIF-E.	
IX.3.	Sur la période 2021-2040, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 85 ha, avec un rythme de consommation annuel moyen de 4,25 ha par an. Parmi ces consommations prévisionnelles, 8,5 ha sont dédiés au développement économique et à l emploi. Même si ce volume global des extensions annoncées s'inscrit dans les capacités permises par le SDRIF en vigueur, **le document ne précise pas que les surfaces en extension proviennent d'une mutualisation à l'échelle du PLUi de capacités d'extension communales comme cela aurait dû être exposé.** **En outre, il conviendrait de produire un bilan exhaustif de la consommation d'espaces réalisée sur la période 2013-2021 pour chaque commune.**	Le recours à **l'OR 88 du SDRIF-E adopté** sera mentionné explicitement. Celle -ci prévoit en effet que « Dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un SCoT, d'une charte de parc naturel régional tenant lieu de SCoT au sens de l'article L144-1 du code de l'urbanisme ou d'un **PLU intercommunal**, et sans préjudice de l'OR 81, les capacités d'urbanisation non cartographiées régies par les OR 93 à 97 peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs d'aménagement du territoire, notamment ceux de production de logements. » La Communauté d'agglomération a réalisé son PLUi en co-construction avec les 26 communes afin de définir un projet d'aménagement communautaire commun tout en prenant en compte les projets à l'échelle communale. Ainsi, l'ensemble des capacités d'extension ont été mutualisées entre les différentes communes afin de permettre notamment les extensions des zones d'activités existantes, prendre en compte des objectifs de production de logements du PLH (et imposés par le SRHH), la volonté politique de rééquilibrage emplois/habitants, les disponibilités foncières dans les enveloppes urbanisées de certaines communes, les contraintes règlementaires et les enjeux environnementaux du territoire s'appliquant principalement aux pôles majeurs du territoire et limitant de fait leur extension en raison de la forêt de protection (Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi). La comptabilisation de la consommation d'espaces sur la période 2013-2021 a été réalisée (voir point I.12 du présent tableau). Elle est reprise dans le tableau ci-dessous :	

			Données référentiel IAU 2012		Données référentiel IPR 2021	
			Commune	**Catégorie de la commune**	**Superficie des espaces urbanisés 2013 (au sens strict) IAU**	**Surface_EspUrbStrict _2021 (nomanclature SDRIF13)**	**consommation 2013-2021**
			Achères-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	114,0	117,7	3,7
			Arbonne-la-Forêt	Bourgs, villages et hameaux	79,3	81,5	2,2
			Avon	Pôle de centralité à conforter	203,5	205,8	2,3
			Barbizon	Bourgs, villages et hameaux	156,0	159,5	3,5
			Bois-le-Roi	Agglomération pôle de centralité	328,7	331,1	2,4
			Boissy-aux-Cailles	Bourgs, villages et hameaux	33,1	33,4	0,3
			Bourron-Marlotte	Bourgs, villages et hameaux	188,9	188,9	0,0
			Cély	Bourgs, villages et hameaux	86,2	88,9	2,7
			Chailly-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	162,3	166,7	4,4
			La Chapelle-la-Reine	Pôle de centralité à conforter	120,9	126,2	5,3
			Chartrettes	Agglomération pôle de centralité	151,6	155,0	3,4
			Fleury-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	52,8	52,2	-0,6
			Fontainebleau	Pôle de centralité à conforter	408,1	409,5	1,4
			Héricy	Agglomération pôle de centralité	146,1	147,0	0,9
			Noisy-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	223,4	224,1	0,7
			Perthes	Bourgs, villages et hameaux	129,1	130,9	1,8
			Recloses	Bourgs, villages et hameaux	51,5	52,1	0,6
			Saint-Germain-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	26,5	26,7	0,2
			Saint-Martin-en-Bière	Bourgs, villages et hameaux	75,9	80,0	4,1
			Saint-Sauveur-sur-École	Bourgs, villages et hameaux	82,0	82,7	0,7
			Samois-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	122,8	124,6	1,8
			Samoreau	Agglomération pôle de centralité	117,2	120,9	3,7
			Tousson	Bourgs, villages et hameaux	34,2	34,2	0,0
			Ury	Bourgs, villages et hameaux	60,8	63,3	2,5
			Le Vaudoué	Bourgs, villages et hameaux	65,7	68,5	2,8
			Vulaines-sur-Seine	Agglomération pôle de centralité	148,8	155,3	6,5
			total		**3 369,4**	**3 426,7**	**57,3**
			Sur la période 2013-2021 (9 années), la consommation d'ENAF mesurée est de **57,30ha**				
IX.4.	Par ailleurs, le projet de PLUi présente une trajectoire de consommation d'espaces basée sur le SDRIF-E adopté en séance du 11 septembre 2024. Celle-ci respecte l'enveloppe globale du SDRIF-E mais présente des imprécisions ; **le potentiel non cartographié alloué au titre de la présence d'une gare ne peut être mutualisé dans l'enveloppe globale du territoire. Seules les communes desservies par une gare, ou dont le tissu urbain se situe à moins de 2 km, peuvent disposer de la possibilité de s'étendre d'un pourcent de leurs espaces urbanisés au sens strict.** **Le document ne comptabilise par la garantie communale d'un hectare pour les communes de Boissy-aux-Cailles, Saint-Germain-sur-Ecole et Tousson.**	La détermination du potentiel non cartographié a été revu en fonction des évolutions du SDRIF adopté et des superficies urbanisées fournies par l'IPR :				

Commune	Espaces urbanisés 2021 IPR (en ha)	Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales (2% des espaces urbanisés) en ha	Mise en œuvre de la garantie communale (OR81 du SDRIF-E adopté) : superficie supplémentaire pour atteindre 1ha	Capacités d'urbanisation au titre des polarités (2% des espaces urbanisés) en ha	TOTAL capacités d'urbanisation mutualisables (en tenant compte des possibilités effectives)	Secteurs de développement à proximité des gares non mutualisables (1% des espaces urbanisés) en ha	TOTAL capacités d'urbanisation
Achères-la-Forêt	118	2,4			**2,4**		**2,4**
Arbonne-la-Forêt	81	1,6			**1,6**		**1,6**
Avon	206	4,1			**0,0**	0,0	**0,0**
Barbizon	160	3,2			**3,2**		**3,2**
Bois-le-Roi	331	6,6			**6,6**	3,3	**9,9**
Boissy-aux-Cailles	33	0,7	0,3		**1,0**		**1,0**
Bourron-Marlotte	189	3,8			**3,8**	1,9	**5,7**
Cély	89	1,8			**1,8**		**1,8**
Chailly-en-Bière	167	3,3			**3,3**		**3,3**
Chartrettes	155	3,1			**3,1**	1,5	**4,6**
Fleury-en-Bière	52	1,0			**1,0**		**1,0**
Fontainebleau	410	8,2		8,2	**16,4**	4,1	**20,5**
Héricy	147	2,9			**2,9**	1,5	**4,4**
La Chapelle-la-Reine	126	2,5		2,5	**5,0**		**5,0**
Le Vaudoué	68	1,4			**1,4**		**1,4**
Noisy-sur-École	224	4,5			**4,5**		**4,5**
Perthes	131	2,6			**2,6**		**2,6**
Recloses	52	1,0			**1,0**		**1,0**
Saint-Germain-sur-École	27	0,5	0,5		**1,0**		**1,0**
Saint-Martin-en-Bière	80	1,6			**1,6**		**1,6**
Saint-Sauveur-sur-École	83	1,7			**1,7**		**1,7**
Samois-sur-Seine	125	2,5			**2,5**		**2,5**
Samoreau	121	2,4			**2,4**	1,2	**3,6**
Tousson	34	0,7	0,3		**1,0**		**1,0**
Ury	63	1,3			**1,3**		**1,3**
Vulaines-sur-Seine	155	3,1			**3,1**	1,6	**4,7**
TOTAL	3 427	68,5	1,1	10,7	76,2	15,1	91,3

IX.5.	**La commune d'Avon présente un potentiel théorique de 6 ha qui ne peut être mobilisé compte tenu de la configuration du territoire et des règles du SDRIF-E** qui protège les espaces boisés et naturels.	Ce point sera pris en compte même s'il reste des ENAF sur la commune d'Avon (hors forêt de protection ou site classé) Voir tableau modifié ci-dessus.	
IX.6.	Enfin, la consommation possible à horizon 2040 affichée dans le PLUi pour les communes d'Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes, Recloses, Saint Martin-en-bière et Saint Sauveur-sur-Ecole, dépasseraient les consommations permises par le SDRIF-E. **Les modalités de la mutualisation devraient être clairement explicitées** et justifiées puisque cette consommation excédentaire concerne essentiellement des communes rurales dont le SDRIF-E cherche plutôt à localiser les nouvelles urbanisations au regard de leur desserte en transport et affirmer le développement des pôles de centralités. La majeure partie de ces consommations ont vocation à accueillir des logements, **cependant la densité moyenne de ces extensions parait inférieure à 20 logements par hectare dans plusieurs cas, ce qui ne respecte pas les orientations du SDRIF-E.**	Voir réponse au point II.2 du présent tableau pour la mutualisation des densités par commune au sein des nouveaux espaces d'habitats et l'application de l'OR87 du SDRIF-E adopté. Il est rappelé que le rapport de présentation du PLUi arrêté avait démontré que la densité moyenne des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire s'élevait à **29 logements par hectare, soit une densité moyenne supérieure de près de 50% à la densité minimale requise** (20 logements par hectare). L'analyse plus précise de la densité de logements dans les nouveaux espaces d'habitat, réalisée à l'échelle des communes concernées fournit les données suivantes (voir tableau ci-dessous). Même si les densités mesurées pour certaines communes sont inférieures à la densité de 20 logements par hectare requise par le SDRIF-E, il convient de souligner que **cette densité moyenne à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CAPF s'élève à plus de 35 logements par hectare**, soulignant l'attention qui a été portée à une utilisation efficiente du foncier dans les espaces de projet.	

	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 VAUDOUE	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**

Afin d'aller plus loin dans cette logique de sobriété foncière, **les OAP visant la création de nouveaux espaces d'habitat seront revues pour atteindre une densité minimum de 20 logements à l'hectare**. Les formes urbaines seront retravaillées pour diversifier la typologie des constructions (maisons individuelles, accolées, petit collectif ou semi-collectif sous forme de longère, habitat intermédiaire). Cette évolution permettra notamment d'imposer la production d'une partie de petits logements (du T1 au T3).
Les OAP suivantes seront ainsi revues sur tout ou partie des paramètres (périmètre, forme urbaine et nombre de logements) : Arbonne-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau.

Cependant, certaines OAP ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé : Le Vaudoué, Saint-Martin-en-Bière, La Chapelle-la-Reine (zone AU). Dans ce cas les paramètres de l'autorisation accordée seront maintenus.

IX.7.	**2- Environnement et développement durable** Le territoire du Pays de Fontainebleau est concerné par de nombreux éléments et composantes écologiques et abrite plusieurs corridors à préserver ou à restaurer tels que les corridors de la sous-trame arborée et les corridors des milieux calcaires ainsi que les corridors alluviaux avec la vallée de la Seine et de l'Ecole et dans une moindre mesure celle du Loing. Les enjeux sont prégnants étant donné l'importance et la qualité des trames verte et bleue sur ce territoire à la biodiversité reconnue et protégée. La moitié du territoire est couverte par un périmètre de protection (Natura 2000, ZNIEFF etc.) et 16 communes font partie du parc naturel régional du Gâtinais Français (PNRGF). Parmi les composantes de la trame verte, les plus significatives se trouvent dans le massif de la forêt de Fontainebleau qui représente plus de 50 % du territoire et compte de nombreux périmètres de protection (forêt de protection site classé, réserve biologique, réserve de biosphère, forêt d'exception), la forêt des trois pignons, le bois de Notre-Dame, le bois du Brouillard, le bois de la vallée de Boissy et les boisements alluviaux le long de l'Ecole et du ru de Rebais. La trame verte est complétée par des milieux ouverts remarquables notamment les pelouses calcicoles au sein de la forêt de Fontainebleau. La trame bleue comprend les cours d'eau du territoire (Seine, Ecole, Loing…), et les mares et mouillères au sein des plateaux agricoles du Pays de Bière et du Gâtinais. Le territoire accueille aussi de vastes espaces agricoles à préserver. Il en résulte une grande diversité de paysages (vallées, plateaux, boisements, prairies…). Le document caractérise 8 unités paysagères identitaires (la plaine de Bière, la vallée de l'Ecole, la vallée du Loing, les boucles de la Seine, le Gâtinais, le Brie du Châtelet, la vallée du ru de Rebais	Dont acte	

	et le massif de Fontainebleau) à protéger. Le rapport de présentation recense cette variété de milieux et reprend les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ces dernières font également l'objet de cartes détaillées et d'orientations d'aménagement et de programmation détaillés au sein de l'OAP thématique trames vertes et bleues dans lesquelles on retrouve l'ensemble des éléments à protéger et renforcer. Le projet de PLUi affiche une préservation de ces espaces notamment au travers de l'axe 1.1 du PADD. Il vise la préservation et la mise en valeur de la trame verte, bleue, brune et noire du territoire. Il se décline à travers la préservation des éléments naturels remarquables ainsi que les éléments ordinaires, la gestion durable des massifs forestiers et la maitrise des lisières, la réduction des pressions anthropiques sur les mieux aquatiques et zones humides, la préservation des milieux ouverts agricoles en limitant leur urbanisation. Il vise également à maintenir, restaurer et récréer les continuités écologiques et autres éléments naturels support de biodiversité. Il comprend de surcroit la protection des éléments du patrimoine végétal identitaire et la préservation de la trame verte au sein des villes et villages du territoire. En complément, il affiche une préservation de ces espaces par différents outils adaptés. La protection des massifs boisés de plus de 100 ha et de leurs lisières en espaces boisés classés ainsi que des massifs boisés de plus petite taille. En complément, les vallées, les zones humides et les mares sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection, afin d'assurer la préservation des ripisylves et boisements humides, essentiels au bon fonctionnement du corridor écologique. Afin de préserver et renforcer la nature dans le cœur urbain et les bourgs de village ainsi que la trame brune, le projet de PLUi définit des surfaces minimales de pleine terre végétalisées et des surfaces pondérées éco aménageables à respecter pour les nouvelles constructions. Il repère et préserve les éléments du patrimoine naturel au sein des espaces urbanisés (jardins en cœur de bourg, parcs, vergers, alignement d'arbres et de haies, arbres isolés remarquables). Ces éléments sont par ailleurs précisés dans l'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité, paysage », particulièrement qualitative, apportant des recommandations et bonnes pratiques, traduisant les objectifs du PADD sur les enjeux de les trames verte, bleue, noire et brune. A noter également l'inscription dans le PLUi d'emplacements réservés pour la création d'aménagements paysagers, de parc et de continuités écologiques. L'OAP encourage par ailleurs la perméabilité des clôtures pour permettre la circulation des espèces végétales et animales, et vise à améliorer la trame noire en luttant contre les pollutions lumineuses. Le PADD aborde d'autre part la gestion durable des ressources naturelles, comme la ressource en eau, du sol et du sous-sol. Il vise ainsi à protéger la qualité de l'eau, à articuler la gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les projets d'aménagement, à assurer un encadrement durable des carrières et à encourager l'emploi et le réemploi de matériaux biosourcés, locaux et recyclés. Une partie de ces thématiques est reprise au sein d'un préambule qui définit les principes communs des OAP sectorielles. Enfin, il développe des ambitions intéressantes en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, en visant notamment la sobriété et l'efficacité énergétique via la promotion de construction bioclimatiques, des réversibilité et modularité des nouvelles construction, du réemploi de matériaux locaux et bas carbone. Une OAP thématique intitulée « bioclimatique et risques » vient également compléter les objectifs du PADD. L'OAP porte également des ambitions et orientations en matière de résilience du territoire. L'objectif affiché est de limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique en prenant en compte le risque d'inondations qui concerne plusieurs communes du territoire. Elle préconise notamment une gestion des eaux pluviales par infiltration, de limiter l'imperméabilisation des sols avec, par exemple, une bande inconstructible de 20 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau/rivière dans les zones naturelles et agricoles et de 10 mètres en zone urbaine et de préserver les axes naturels d'écoulement. Les éléments précédemment développés sur la préservation et la restauration des éléments naturels (trames verte, bleue, brune) contribuent aussi à la lutte contre le réchauffement climatique. Enfin, l'OAP développe plusieurs orientations et recommandations afin de garantir la résilience des constructions et des aménagements extérieurs exposés au risque d'inondation.		

	Par ailleurs, le projet de PLU prévoit l'installation d'une centrale photovoltaïque à Chartrettes et participe ainsi aux enjeux régionaux liés au développement des énergies renouvelables ; le secteur de 7,41 ha concerné se situant dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, il n'a pas été jugé propice au logement.		
IX.8.	**<u>3- Développement économique</u>** Le territoire du Pays de Fontainebleau accueille environ 23 111 emplois dont 31% des emplois sont concentrés sur les communes de Fontainebleau et Avon. Le secteur tertiaire est largement prédominant sur le territoire et ne compte pas moins de 20 000 emplois répartis au sein d'activités de commerce, restauration, hébergement et d'activités scientifiques, techniques et administratives. Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture cumulent quant à eux seulement 8% des emplois du territoire. Le rapport de présentation qui fait état d'une économie majoritairement résidentielle et présentielle souligne l'inadéquation avec le profil des actifs du territoire, plutôt mieux formés, générant de nombreux flux pendulaires. Le PADD fixe l'objectif d'affirmer le positionnement de pôle leader en matière de tertiaire supérieur et de services aux entreprises, à la fois en confortant plus particulièrement les filières stratégiques du territoire que sont le tourisme, l'enseignement supérieur et les activités techniques et scientifiques, ainsi que vers une agriculture et sylviculture plus durables. Concernant le foncier à vocation économique, le diagnostic du PLUi précise que le territoire dispose de 26 zones d'activités économiques. Elles sont principalement situées en bord de Seine et sur la partie sud du territoire. A part la ZAE des Brûlis, située sur les communes de Samoreau et Vulaines-sur-Seine occupe une place significative (35 ha) et la ZAE de Valvins à Avon, les ZAE de petites surfaces (moins de 5 ha) restent prédominantes sur le territoire. De nouvelle surfaces en extension sont prévues à hauteur de 8,5 ha (zones 1AUX) sur les secteurs suivants ; à Vulaines-Sur-Seine l'OAP « extension ZA chemins des vaches », à La Chapelle-la-Reine l'OAP « extension de la ZA », à Saint Sauveur-sur-Ecole l'OAP « extension zone artisanale » et à Recloses l'OAP « secteur d'activités mixtes rue du clos à la fourrée ». La vocation principale de ces secteurs est l'accueil d'activités économiques productives et non adaptées à une implantation au sein du tissu résidentiel. Ils ont été spécifiquement créés afin de pouvoir s'intégrer aux activités économiques existantes classées en zones UX ou UXc. Elles font l'objet de prescriptions spécifiques destinées à favoriser l'optimisation foncière avec une emprise au sol des constructions plus importante et d'assurer l'insertion paysagères des zones d'activités. L'objectif de **conforter l'armature commerciale et artisanale existante est en cohérence avec les orientations régionales**. Le projet de PLUi prend ainsi des mesures de préservation et de développement des linéaires commerciaux, ainsi que des mesures favorisant les rez-de-chaussée actifs dans les nouveaux projets d'aménagement mixtes. Il distingue au sein du règlement graphique les linéaires commerciaux protégés, les linéaires de commerces traditionnels protégés et les linéaires de diversité commerciale. De plus, 17 OAP sectorielles comprennent des opérations d'aménagement mixtes, située au sein du tissu urbanisé des communes afin de favoriser une armature commerciale relativement équilibrée. L'OAP thématique « commerces et redynamisation des centres-bourgs » permet de conforter les attentes du PADD et traduit la recherche d'un objectif de diversité économique et de maitrise des implantations commerciales. Elle vise à maintenir les emplacements destinés aux commerces de proximité, à accueillir le développement de l'offre commerciale très prioritairement dans le tissu urbain constitué, à limiter le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale. La zone UX interdit les activités artisanales et les commerces de détail afin d'y favoriser l'implantation d'activités industrielles, de bureaux ou d'entrepôts. Dans la zone UXc, les activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition de ne pas dépasser une certaine surface de vente (200m^2 ou 500m^2 selon les ZA et les communes). Le Pays de Fontainebleau souhaite par ailleurs valoriser davantage le potentiel touristique lié à son patrimoine naturel et culturel, à travers le développement d'un tourisme durable et responsable, la transformation du tourisme excursionniste en tourisme de séjour, la diversification de l'offre d'hébergement, le développement d'activité de pleine nature et d'itinérance s'appuyant en particulier sur le réseau cyclable et de randonnées existant (Scandibérique, continuités cyclables).	Dont acte.	

	Par ailleurs, le projet de PLUi favorise le maintien et le développement des établissements d'enseignement supérieur et de formation sur le territoire. L'OAP « Caserne Damesme » située à Fontainebleau, a vocation à accueillir un nouveau campus universitaire intégré à l'écosystème de formation déjà présent sur le territoire. Le site, actuellement inoccupé et idéalement situé, doit permettre de renforcer le caractère multifonctionnel du centre-ville de Fontainebleau tout en apportant une nouvelle offre d'enseignement supérieur en lien avec l'axe 2.2.2 du PADD.		
IX.9.	**<u>4- Transports et déplacements</u>** L'offre ferroviaire sur le secteur est relativement riche mais limitée à la partie ouest du territoire. Le Pays de Fontainebleau est desservi par 7 gares ferroviaires (ligne R du transilien) toutes situées sur la frange est du territoire. La dépendance à la voiture est prégnante dans les secteurs géographiques où l'offre en transports en commun est moins disponible. A titre d'exemple, l'indice de dépendance à la voiture sur Achères-la-Forêt est élevé avec 4,38 points contre 1,88 points à Fontainebleau qui dispose de solutions alternatives (réseau ferroviaire et cyclable). En complément, coexistent sept réseaux de bus et une nouvelle offre de transport à la demande. Le réseau viaire du territoire permet de desservir efficacement le territoire avec la présence de l'autoroute A6 et des échangeurs de Cély et Ury, et le réseau principal de voies départementales qui converge essentiellement vers Fontainebleau. Le PADD traduit la volonté de réduire les besoins de déplacement en renforçant les pôles du territoire (rapprochement emploi, habitat, services, commerces etc.) et d'encourager les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle en développant les transports collectifs routiers, les itinéraires cyclables communaux et intercommunaux et en réduisant la place de la voiture individuelle dans l'espace public. Il met également en avant le développement du parc de véhicules électriques (voitures, vélos) et préconise le déploiement de bornes électriques à proximité des pôles d'échanges multimodaux, équipements et commerces. Le territoire compte actuellement peu d'infrastructures cyclables sécurisées, ce qui constitue un frein à l'usage du vélo, aussi en cohérence avec les orientations régionales, une attention particulière est portée à la promotion de la pratique cyclable. L'OAP « Mobilités actives » a pour ambition d'aménager un réseau cyclable à l'échelle intercommunale de qualité. Cela passe par la création de liaisons inter-bourgs, le traitement des intersections, l'aménagement d'itinéraires cyclables au sein de la forêt de Fontainebleau, l'aménagement de stationnement vélo et le développement des services de réparation. Par ailleurs, même si le réseau régional Vélo Ile-de-France (VIF) ne dessert pas le territoire, elle s'inspire de ce modèle et intègre la ligne V7 qui se termine aux franges de l'agglomération, afin d'envisager une connexion directe. En complément, l'OAP vise à repenser l'espace public en proposant des aménagements sécurisés pour vélos et piétons et en assurant le partage des espaces. Les OAP sectorielles inscrites au sein des bourgs et centralités, détaillent-elles aussi des orientations spécifiques aux enjeux de mobilités. En complément, une quarantaine d'emplacements réservés sont prévus pour la création de voies douces, de cheminements piétons, de sécurisation et d'aménagement de carrefour. Toutefois, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que certaines OAP sectorielles semblent prévoir des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés relativement conséquente au regard des surfaces pour la création des liaisons douces. **Une réflexion sur la mutualisation des stationnements aurait pu utilement être menée afin de démontrer la maitrise de la croissance de la circulation automobile, objectif majeur du PADD.**	Cette réflexion pourra être approfondie à l'occasion d'études complémentaires et des évolutions futures du PLUi, en complément des outils déjà mis en œuvre par le document et rappelés par l'analyse détaillée de la Région (diagnostic, PADD, OAP thématique « mobilités actives », OAP sectorielles…).	
IX.10.	Enfin, le territoire est concerné par un site multimodal déjà existant, inscrit au SDRIF-E arrêté (Bourron-Marlotte-Grez) mais également la présence de deux sites multimodaux potentiels sur La Chapelle-la-Reine. **Le projet de PLUi n'en fait pas référence de façon explicite** mais prévoit au sein de son PADD des objectifs en matière de mobilité, tels que le renforcement des pôles d'échanges multimodaux et le déploiement de bornes électriques à proximité. **Les sites multimodaux existants doivent être maintenus et leur emprise préservée pour ne pas obérer un développement à venir. Les sites potentiels doivent quant à eux permettre la massification des flux routiers et ferroviaires afin d'y développer la multimodalité.**	Les sites multimodaux de Bourron-Marlotte et La Chapelle-la-Reine sont bien identifiés et accompagnés de zones UX ou UXc permettant le développement d'activités économiques et d'équipements publics. Ils pourront être explicitement cités dans le PADD.	
IX.11.	**<u>5- Logement</u>** **Le projet de PLUi fixe un objectif de croissance démographique réaliste, en prévoyant d'atteindre 74 449 habitants à l'horizon 2040**, soit 6 237 habitants supplémentaires par rapport		

à 2013. Le PLH de la collectivité fixe pour la période 2024-2030 un objectif de production de logements d'environ 240 logements par an pour maintenir le nombre d'habitants actuels, compenser le desserrement des ménages et renouveler le parc de logement. En complément, il prévoit la construction de 78 logements par an pour l'accueil de nouveaux habitants dans une logique de croissance de la population de +0 ,6% par an. Ainsi, la production s'élève à 318 logements par an soit un total de 1 908 logements supplémentaires d'ici 2030, dont 65,8% en construction neuve, 34,2% par remise sur le marché de logements vacants.
Sur la période 2030-2040, la projection de réalisation est de 300 logements par an ce qui correspond à une croissance annuelle de +0,4% et 1 800 logements supplémentaires. **Ces objectifs sont en cohérence avec les orientations relatives à la densification du SDRIF et du SDRIF-E**. Pour y parvenir, le potentiel de construction du territoire est estimé à 4 352 logements, réparti de la manière suivante :

- 476 en comblement du tissu constitué (dents creuses),
- 257 sur des parcelles bâties potentiellement divisibles,
- 1 455 dans les OAP,
- 1 188 en renouvellement urbain,
- 552 en reconquête de logements vacants
- et 424 dans les zones à urbaniser.

Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13% à horizon 2040. Cet objectif est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare (Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau, Avon, Fontainebleau et Bourron-Marlotte) ainsi que dans les polarités des villes moyennes et petites villes (Fontainebleau, Avon et La Chapelle-la-Reine).

Or les objectifs de production dans l'espace urbanisé ne répondent pas aux attendus du SDRIF-E car l'augmentation attendue de 13 à 15 % selon les secteurs doit être réalisée **entre la date d'approbation du SDRIF-E et 2040 et non entre 2021 et 2040** comme indiqué dans le projet de PLUi.
De surcroît, la remobilisation des logements vacants et la construction des zones à urbaniser ne constituent pas des processus concourant à la progression du parc de logements au sein des espaces urbanisés existants et par conséquent ne peuvent être comptabilisés pour justifier du respect des objectifs du SDRIF et du SDRIF-E.
En complément, les OAP auraient gagné en clarté en différenciant les logements produits en renouvellement urbain de ceux produits en extension et en précisant la ventilation spatiale pour chaque commune

Il est rappelé que le rapport de présentation du PLUi arrêté (p.23) a déterminé le nombre de logements à accueillir au sein des espaces urbanisés :

- d'une part, sur la période 2021-2040, sur la base des données INSEE disponibles à cette date, à savoir le nombre de logements par commune **2020** : **5 296 logements supplémentaires**
- d'autre part, sur la période 2026-2040 démarrant après l'entrée en vigueur attendue du SDRIF-E courant 2025 : **3 972 logements supplémentaires au prorata temporis,** en l'absence de connaissance précise du nombre de logements à fin 2024.

Nom des communes	LOG 2021	Surface espaces urbanisés MOS 2021 (source IPR)	Densité de l'habitat dans les espaces urbanisés au sens du SDRIF-E (log 2021)	Augmentation de la densité attendue dans les espaces urbanisés	Densité de l'habitat dans les espaces urbanisés augmentée (de 13 ou 15%)	Nombre de logements à atteindre en 2040 (base fin 2021)	Logements supplémentaires à produire entre 2022 et 2040 dans les espaces urbanisés au sens strict	Logements à produire entre 2025 et 2040 dans les espaces urbanisés au sens strict	Augmentation par an du nb de logements entre 2025 et 2040
Achères-la-Forêt	602	118	5,1	0,13	5,8	680	78	66	4
Arbonne-la-Forêt	461	81	3,9	0,13	4,4	521	60	50	3
Avon	7924	206	67,3	0,15	77,4	9 113	1 189	1 001	63
Barbizon	816	160	6,9	0,13	7,8	922	106	89	6
Bois-le-Roi	2761	331	23,5	0,15	27,0	3 175	414	349	22
Boissy-aux-Cailles	166	33	1,4	0,13	1,6	188	22	18	1
Bourron-Marlotte	1433	189	12,2	0,15	14,0	1 648	215	181	11
Cély	561	89	4,8	0,13	5,4	634	73	61	4
Chailly-en-Bière	1013	167	8,6	0,13	9,7	1 145	132	111	7
La Chapelle-la-Reine	1188	126	10,1	0,15	11,6	1 366	178	150	9
Chartrettes	1044	155	8,9	0,15	10,2	1 201	157	132	8
Fleury-en-Bière	333	52	2,8	0,13	3,2	376	43	36	2
Fontainebleau	9460	410	80,4	0,15	92,4	10 879	1 419	1 195	75
Héricy	1210	147	10,3	0,15	11,8	1 392	182	153	10
Noisy-sur-École	1068	224	9,1	0,13	10,3	1 207	139	117	7
Perthes	928	131	7,9	0,13	8,9	1 049	121	102	6
Recloses	395	52	3,4	0,13	3,8	446	51	43	3
Saint-Germain-sur-École	168	27	1,4	0,13	1,6	190	22	18	1
Saint-Martin-en-Bière	388	80	3,3	0,13	3,7	438	50	42	3
Saint-Sauveur-sur-École	502	83	4,3	0,13	4,8	567	65	55	3
Samois-sur-Seine	1088	125	9,2	0,13	10,4	1 229	141	119	7
Samoreau	1141	121	9,7	0,15	11,1	1 312	171	144	9
Tousson	186	34	1,6	0,13	1,8	210	24	20	1
Ury	433	63	3,7	0,13	4,2	489	56	47	3
Le Vaudoué	460	68	3,9	0,13	4,4	520	60	50	3
Vulaines-sur-Seine	1125	155	9,6	0,15	11,0	1 294	169	142	9
TOTAL	**36 854**	**3 427**	**11**			**42 191**	**5 337**	**4 494**	**281**

Ces chiffres ont toutefois été réajustés afin de rectifier une erreur sur la superficie des espaces urbanisés (**3 427ha au lieu de 3 323**) et pour affiner les objectifs en tenant compte des chiffres INSEE de logements à fin 2021 :

		- <u>période 2021-2040</u>, sur la base des données INSEE disponibles (2021) : **5 337 logements supplémentaires** - <u>période 2026-2040</u> : **4 494 logements supplémentaires au prorata temporis**. Le rapport de présentation a également montré que le PLUi permettait la réalisation dans les espaces urbanisés du territoire de **3 276 logements sur la période 2026-2040** (476 en comblement du tissu constitué (dents creuses), 257 sur des parcelles bâties potentiellement divisibles, 1 455 dans les OAP, 1 188 en renouvellement urbain).	

IX.12.	En adéquation avec les grandes orientations du SDRIF-E, le projet de PADD vise la diversification de l'offre de logements afin de structurer une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. Il s'agit de proposer une offre adaptée aux populations spécifiques et en particulier aux personnes âgées et de développer l'offre locative et les logements de petite et moyenne taille. A titre d'exemple, l'OAP « quartier de gare - avenue Gallieni » à Bois-Le-Roi prévoit 75% de logements de type logements SRU dont une résidence autonomie séniors et l'OAP « secteur de renouvellement de la varenne » à Vulaines-sur-Seine prévoit 20 à 30 % de logements aidés, une offre à destination des seniors et 10% de studio ou T1. Au regard du taux de logement social de près de 11,4%, avec une grande hétérogénéité territoriale entre les communes, le projet de PLUi prévoit pour les communes soumises aux obligations de la loi SRU (Fontainebleau, Avon, Bois-Le-Roi) de produire environ 125 logements accessibles par an sur la durée du PLH (2024 - 2030). Les 23 autres communes ont un objectif global de production de 10 à 15 logements accessibles par an. Trois OAP mentionnent un pourcentage de logements aidés : l'OAP « rue des Ormes » à Chartrettes avec 10 à 20% soit une quinzaine de logements aidés, l'OAP « porte nord » à Fontainebleau avec 25% soit une douzaine de logements aidés et l'OAP « quartier du Bréau » à Fontainebleau avec 15%. Dans la commune de Bois-Le-Roi, 75 à 80% des logements réalisés en zone U et au sein des secteurs de mixité sociale définis seront des logements accessibles avec notamment l'OAP « rue de l'ile Saint-Pierre- avenue Castellani » qui prévoit 100 % de logements SRU (bail réel solidaire, résidences intergénérationnelles et séniors). **Il convient de souligner l'effort de construction en logements aidés qui permettra l'atteinte de objectifs fixés par la loi SRU.**	Dont acte.	

	III. Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)		
•	La CAPF est la première intercommunalité du Parc naturel régional à élaborer un document d'urbanisme intercommunal s'inscrivant dans une démarche de concertation avec un grand nombre de communes. En effet, le PLUi de la CAPF couvre 26 communes dont 16 communes incluses dans le périmètre actuel du Parc : Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Perthes, Recloses, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Tousson, Ury. Le groupe de travail urbanisme s'est réuni une première fois le 29 mai 2024 pour étudier une partie des pièces constitutives du PLUi de la CAPF (le PADD et les OAP thématiques), afin de rendre un avis intermédiaire sur ces dernières. Vous trouverez cet avis intermédiaire en annexe.	Dont acte.	
•	**<u>Protection des éléments identitaires</u>** Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne plusieurs des objectifs de préservation et de valorisation de l'identité territoriale qui répondent aux engagements inscrits dans la Charte du Parc naturel régional du Gâtinais français. Concernant les espaces forestiers, certains **espaces boisés classés (EBC) et certaines lisières de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares sont manquantes** sur les plans du règlement graphique. L'ensemble de ces espaces et lisières est à protéger.	Les boisements existants au NO et SE de Chailly en Bière et à Tousson seront classés en EBC Les bandes de protection des lisières boisées des massifs de plus de 100ha doivent en effet être revues pour corriger certains oublis ou certaines erreurs de délimitation.	Règlement graphique
•	Pour les espaces agricoles, le groupe de travail relève la place importante accordée par le PLUi aux zones agricoles protégées (Ap) et à leur intégration dans le règlement graphique. Dans un même temps, il est suggéré de conserver la vocation agricole des **espaces de prairies**, et de **représenter l'ensemble des milieux agricoles dans les schémas des unités paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage »**. Une attention particulière devrait être faite sur le fondement du passage de certaines parcelles agricoles protégées en parcelles agricoles constructibles (A) inscrites au règlement graphique et détachées du tissu urbain existant.	Les espaces de prairie *situés au* Vaudoué et classés en secteur Ne (au sud du chemin de l'Europe, en site inscrit) seront classés en Ap pour partie (maintien d'un emplacement réservé en zone Ne destiné à une aire de stationnement perméable. Dans l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage » p.88, p.92 ou p.98 : **la protection des espaces agricoles est absente dans la légende (à corriger).**	Règlement graphique *OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage »*
•	Les secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver sont une composante essentielle du grand paysage du Gâtinais français et devraient faire l'objet d'une représentation cartographique dans le règlement graphique et les OAP. Ils comprennent : - Les éléments d'ensemble à enjeux paysagers : **coteaux, villages belvédères et buttes, horizon forestier, sites classés et inscrits, Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** (cf. couche des éléments d'ensemble) ; - Les éléments des motifs paysagers : **les seuils paysagers, les grands domaines et murs d'enceinte (comme le domaine de Fleury-en-Bière par exemple), les silhouettes de villages, les corps de fermes remarquables, et les alignements d'arbres**.	Les éléments transmis par le PNR seront pris en compte sur les schémas des OAP sectorielles et thématiques concernées, et si besoin dans le PADD (silhouettes de villages notamment). Un travail plus précis sera effectué sur la protection de certains éléments paysagers et bâtis.	Règlement graphique et OAP
•	Les continuités écologiques sont définies et déclinées dans les différents documents du PLUi. Cependant, **certaines continuités écologiques sont manquantes dans la cartographie**, et des projets sont prévus sur le passage de ces continuités, ce qui apparait incompatible.	La commune de St Martin comporte une continuité écologique classée en UBb. Il s'agira de revoir le classement de cette parcelle pour protection. Cf. point III.12 du présent tableau	Règlement graphique
•	Les **mares et mouillères** doivent être représentées sur les cartes du règlement graphique et de l'OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage » sur l'ensemble du territoire. L'ensemble des mares et mouillères de chacune des communes du Parc devraient faire l'objet d'une protection au règlement graphique. Ce sont des habitats d'espèces remarquables, des espaces de biodiversité importants, des réservoirs naturels de la ressource en eau, et aussi des éléments patrimoniaux.	Les éléments transmis par le PNR seront analysés pour prise en compte selon les enjeux écologiques de ces mares et mouillères.	Règlement graphique et OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage »
•	Le diagnostic mentionne l'importance d'intégrer les enjeux de la trame noire et de lutter contre la pollution lumineuse. **La définition des termes et les références réglementaires sont des éléments qui pourraient être ajoutés et précisés**. Dans les autres orientations, il serait pertinent d'ajouter l'évitement de l'éclairage public dans les sous-trames milieux boisés et aquatiques pour réduire au maximum leurs impacts. Le Parc a récemment réalisé une **étude sur la trame noire** de l'ensemble des communes de son territoire, mais aussi sur l'ensemble du territoire de la CAPF, celle-ci peut être reprise dans le projet de PLUi.	Ajouter les définitions liées à la trame noire et les références réglementaires dans le diagnostic. Intégrer l'évitement de l'éclairage public dans les sous-trames milieux boisés et aquatiques dans l'OAP + p.40 du règlement interdire l'éclairage dans les ripisylves + cours d'eau… (et pas seulement dans les ripisylves) De nouvelles cartes de la trame noire ont été produites, leur prise en compte sera vérifiée.	Diagnostic OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage » Règlement écrit
•	Enfin, le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pourrait intégrer les **enjeux liés à l'augmentation de la fréquentation du massif forestier de Fontainebleau**. Les membres du groupe de travail recommandent une **identification des secteurs de stationnement dédiés aux camping-cars.**	La commune de Barbizon a prévu un emplacement réservé pour la réalisation d'une "aire de stationnement paysagère" qui pourrait accueillir des campings cars. Par ailleurs, une étude (stratégie d'accueil des publics en forêt) a été menée, ses conclusions pourront alimenter le PLUi.	
•	**<u>Respect des principes d'urbanisation modérée</u>**	Cf. prise en compte du SDRIF-E (tableau récapitulatif des OAP)	

<table>
<tr><td></td><td>Les enjeux d’optimisation des espaces urbanisés pourraient être cartographiés en reprenant ceux définis dans le SDRIF-E, avec un chiffrement des densités minimales d’urbanisation. Une attention particulière devra être portée sur les projets en extension du tissu urbain des communes.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>•</td><td>Le potentiel d’extension urbaine maximale de chaque commune devra être précisé, afin de garantir une gestion économe de l’espace et de contribuer à la réduction des déplacements. Dans le cadre de la Charte du Parc, chaque commune s’est engagée à ne pas dépasser la surface d’extension maximale indiquée par type de commune (2,5% pour les communes rurales et 5% pour les pôles structurants : Perthes-en-Gâtinais et La-Chapelle-la-Reine). Ces potentiels d’urbanisation par extension ne sont pas des objectifs à atteindre, mais représentent chacun un maximum sur la durée de la Charte. Parmi les communes de la CAPF situées dans le périmètre du Parc, deux d’entre-elles, Saint-Martin-en-Bière et Chailly-en-Bière, ont déjà dépassé le potentiel maximal d’extension urbaine qui leur était alloué dans le cadre de la Charte du Parc. En effet, le potentiel d’extension maximal encore possible dans le cadre de la Charte du Parc 2011-2026, si on déduit les consommation déjà réalisés et identifiés, représentent une surface de 13,5 hectares. Le projet de PLUi ne peut prévoir d’ouvrir à l’urbanisation plus de 35 hectares avant 2026.</td><td>Précision PNRGF :
Tableau « Compatibilité future Charte PNRGF » transmis par le PNRGF
Pas de sujet par rapport à la charte en vigueur puisque le PLUi sera effectif début 2026 (pour info, St Martin et Chailly ont dépassé l’enveloppe à horizon 2021)
<table><tr><td></td><td></td><td colspan="7">Charte du PNR 2011-2026</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Surface urbanisé 2008 en m² (MOS)</td><td>Facteur d'extension</td><td>Extension possible en m² (démarrage Charte 2011-2026)</td><td>Extension possible en ha (démarrage Charte 2011-2026)</td><td>Extension entre 2008 et 2021 (en m²)</td><td>Extension entre 2008 et 2021 (en ha)</td><td>Extension encore possible Charte 2021-2026 (en ha)</td></tr><tr><td>Total</td><td>CAPF</td><td>52 227 666</td><td>2,5% ou 5%</td><td>1643864</td><td>164,4</td><td>1316498</td><td>131,6</td><td>32,7</td></tr></table><table><tr><td></td><td></td><td colspan="5">Charte du PNR 2026-2041</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Surface urbanisé entre 2012 et 2021 (en m²)</td><td>Surface urbanisé entre 2012 et 2021 (en ha)</td><td>Objectif de réduction 2021-2031 (en ha)</td><td>Objectif de réduction 2031-2041 (en ha)</td><td>Total objectif de réduction 2021-2041 (en ha)</td></tr><tr><td>Total</td><td>CAPF</td><td>1516704</td><td>151,7</td><td>76</td><td>37,9</td><td>113,8</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>•</td><td>Les nouvelles zones d’activités prévues doivent être réalisées en priorité dans les pôles structurants et dans un cadre intercommunal. Une incitation à l’optimisation des zones d’activités existantes, afin d’éviter de nouvelles extensions en zone agricole ou naturelle, pourrait être incorporé aux documents réglementaires.</td><td>Les zones d’activités ont été délimitées en extension de celles existantes : St Sauveur-sur-Ecole, Recloses et La Chapelle-la-Reine. Seule la zone d’activité hôtelière spécifique de Barbizon est nouvellement créée. Celle-ci apparaissait déjà dans le PLU approuvé en 2020.
Un diagnostic foncier des ZAE a été réalisé en croisant les données de la CCI et de la CAPF. Celui-ci est présent dans le rapport de présentation (page 306). Au sein des ZAE dont le foncier est majoritairement de propriété privée, le foncier libre de construction ou support à l’activité y est réduit (11 ha disponible de manière dispersée). Par ailleurs, la surface des terrains est très généralement inférieure à 1ha, limitant le type d’activités.
Les règles d’emprise au sol, d’implantation et de hauteurs permettront de densifier les ZAE existantes.</td><td>Règlement graphique
Règlement écrit</td></tr>
<tr><td>•</td><td>Les ruptures d’urbanisation à maintenir du règlement graphique et des cartes de l’OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, Paysage » ne reprennent pas toutes les ruptures d’urbanisation représentées au plan du Parc.</td><td>Précision PNRGF :
« Maintien de la rupture d’urbanisation la plus à l’Est de la commune de Saint-Martin-en-Bière : cette rupture d’urbanisation est inscrite au plan du Parc actuel (Charte 2011-2026) et le sera dans le plan du Parc de la Charte 2026-2041. La pérennité de cette rupture d’urbanisation implique des enjeux paysager sur la silhouette du bourg, mais aussi des enjeux environnementaux sur la circulation de la faune entre les milieux ».

Le règlement graphique sera adapté afin de prendre en compte cette rupture d’urbanisation. La zone U sera remplacée par une zone N.</td><td>Règlement graphique et OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage »</td></tr>
<tr><td>•</td><td>Concernant l’insertion des nouvelles constructions agricoles, l’un des principes d’urbanisme durable de la Charte du Parc est la recherche de leur insertion. Le Parc propose de joindre son Guide d’intégration des bâtiments agricoles, celui-ci pourra être repris dans le projet de PLUi.</td><td>Le guide d’intégration des bâtiments agricoles du PNR sera joint en annexe du PLUi.
A noter que le règlement du PLUi prévoit déjà des règles d’insertion qualitative des bâtiments agricoles (hauteurs, implantations, accompagnement paysager, nuancier, …).</td><td></td></tr>
<tr><td>•</td><td><u>Respect des principes d’urbanisation qualitative</u>
Une typologie des paysages urbanisés a été identifiée dans le PLUi. La définition des éléments du patrimoine rural identitaire à préserver (murs, fermes, formes…) pourrait y être ajoutée, afin de renforcer les enjeux d’intégration paysagère des espaces urbanisés et les transitions entre l’espace bâti et les espaces ouverts. Dans un même temps, ces éléments d’intégration paysagère pourraient être rappelés dans le contexte de chaque OAP sectorielle pour une meilleure prise en compte de ces derniers.</td><td>Certaines OAP sectorielles pourront être précisées si celles-ci comportent des éléments d’intérêt repérés par le PNRGF.</td><td>Diagnostic

OAP sectorielles</td></tr>
<tr><td>•</td><td>La mixité fonctionnelle est bien abordée dans les documents et se retrouve dans plusieurs secteurs de projet, néanmoins la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle sont très peu évoquées. On remarque une forte majorité d’OAP exclusivement consacrées à du logement individuel.</td><td>La réponse aux objectifs de mixité sociale sera étoffée (cf. demande DDT).
Certaines OAP sectorielles (Arbonne-la-Forêt, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Saint-Germain-sur-Ecole) seront revues pour permettre la réalisation de petits logements (T1 au T3) afin de diversifier l’offre de logements et respecter les densités imposées par le SDRIF-E (20 logements/ha minimum).</td><td>Rapport de présentation (justifications)
OAP sectorielles</td></tr>
<tr><td>•</td><td>Dans les OAP sectorielles, plusieurs projets résidentiels en extension ne respectent pas ces seuils minimaux (Rue de la Libération à Boissy-aux-Cailles ; Avenue des Sorbiers à Fleury-en-Bière ; Secteur Macherin à Saint-Martin-en-Bière ; Le Saule à Saint-Sauveur-sur-Ecole).</td><td>Certaines OAP sectorielles seront revues (périmètre, nombre de logements, typologie, forme architecturale et urbaine) pour diversifier l’offre de logements et respecter les densités imposées par la Charte du PNRGF actuelle (13 ou 23 logements/ha selon la commune et son rôle de polarité) et le futur SDRIF-E (20 logements/ha minimum).</td><td>OAP sectorielles</td></tr>
<tr><td>•</td><td>Le Parc propose de mettre à disposition sa stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération, afin de l’intégrer dans les orientations du PLUi, notamment par rapport aux zonages identifiés dans le schéma.</td><td>Les éléments de stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération ont été transmis après l’arrêt du PLUi. La stratégie comprend des recommandations spécifiques pour chaque énergie. Le travail sur les zones d’accélération des énergies renouvelables permettra également d’approfondir l’OAP thématique bioclimatique, risques et résilience.</td><td>OAP bioclimatique, risques et résilience</td></tr>
<tr><td>•</td><td>Le nuancier du Parc », récemment actualisé pourrait aussi être annexé au PLUi. L’Observatoire photographique des paysages du Parc, accompagné des objectifs de qualité paysagère, pourra aussi être mobilisé comme outil de suivi de l’évolution des paysages de la CAPF.</td><td>Le nuancier du PLUi s’inspirant de celui du PNRGF sera mis à jour et annexé au règlement du PLUi. Il permettra de donner des références colorimétriques en tant que recommandations.
Cf. aussi avis ABF</td><td>Annexe du règlement</td></tr>
</table>

•	Compte tenu de ces différentes remarques et des documents transmis, je vous informe que le Parc naturel régional du Gâtinais français émet un **avis favorable sous réserve** d'une prise en compte des remarques évoquées ci-dessus, sur le projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.	Dont acte	

	IV. Chambre de commerce et d'industrie (CCI 77)		
II.1.	Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne ne peut émettre un avis favorable tant que la réserve suivante n'est pas levée et formule également les remarques développées ci-dessous : **<u>Remarque 1 : Améliorer la prise en compte de l'artisanat dans les règlements écrit et graphique</u>** La CCI Seine-et-Marne relève l'intégration de l'évolution de la réglementation applicable aux destinations et sous-destinations dans le PLUi issue du décret n°2023-195 du 22 mars 2023. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne précise que les activités artisanales peuvent appartenir à deux sous-destinations selon les cas : - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services et l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens relèvent de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » ; - Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances) relèvent de la sous-destination « *Industrie* ». L'enjeu de l'autorisation ou non de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est donc très prégnant, particulièrement dans les zones d'activités économiques n'ayant pas vocation à accueillir d'activités commerciales. Pourtant, des activités artisanales sans activité commerciale de vente de biens peuvent être pertinentes dans certaines ZAE. La gestion de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » doit passer par des conditions d'implantation fixées aux articles 1 et 2 couplées aux articles suivants du règlement écrit ainsi qu'un règlement graphique délimitant des zonages et sous-zonages fins et précis.	Le code de l'urbanisme ne permet pas de distinguer le commerce de détail de l'artisanat. Il n'est donc pas possible d'autoriser / d'interdire l'un et pas l'autre, ou de les soumettre à des conditions différenciées. La CAPF a décidé d'utiliser les surfaces de vente afin de règlementer plus finement les activités commerciales. En revanche, la destination « industrie », qui englobe certaines activités artisanales, n'est pas associée à la sous-destination commerce. Le fait de l'autoriser sous la condition d'une superficie limitée à 250m^2 (voir avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat) pourrait être étudié.	
II.2.	**<u>Remarque 2 : Ajuster les dispositions réglementaires de la zone UX.</u>** ***a. Compléter l'article 4-1 relatif à l'emprise au sol.*** Au règlement de la zone UX, l'article 4-1 fixe les dispositions communes et les pourcentages d'emprise au sol des constructions suivants : - « 70% pour la zone UX, - 50% pour les zones UXc de Cély-en-Bière et de Barbizon, - Pas de pourcentage pour la zone UXc qui concerne la zone des Valvins. » La CCI Seine-et-Marne estime nécessaire de **préciser les pourcentages pour les autres communes qui comportent des zones UXc**.	Il est proposé la modification suivante : « L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de l'unité foncière comprise **dans la zone UX, ou dans la zone UXc. Toutefois :** - **Dans la zone UXc dite de « Valvins » à Avon**, l'emprise au sol n'est pas réglementée. - **Dans les zones UXc de Cély et de Barbizon**, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 50 % de l'unité foncière comprise dans la zone UX**c** ».	
II.3.	***b. Compléter l'article 4-2 relatif à la hauteur.*** Au règlement de la zone UX, l'article 4-2 fixe des dispositions communes et les hauteurs des constructions suivantes : - « 8m pour une zone UXc de Cély-en-Bière et les zones UXc de Perthes-en-Gâtinais, - 30m pour la zone UXc de La Chapelle-la-Reine, - Hauteurs maximales portées au plan de zonage pour la zone UXc qui concerne la zone des Valvins. - 12m au faîtage, 10m à l'acrotère et 9m à l'égout de toit dans la zone UX. » La CCI Seine-et-Marne estime nécessaire de **préciser les hauteurs pour les autres communes qui comportent des zones UXc**. **De plus, il semble plus logique de commencer d'édicter la règle pour la zone UX puis la zone UXc**. La CCI Seine-et-Marne recommande de modifier l'article en conséquence.	Il est proposé la modification suivante : « **De manière générale**, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes. Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser. **Dans les zones UX et les zones UXc ~~des autres communes~~,** la hauteur maximale des constructions est limitée à : - 12 mètres au faîtage des toitures à pentes ; - 10 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; - 9 mètres à l'égout de toiture. Toutefois : • **Dans les zones UXc de Cély-en-Bière (Les Sablons Nord - RD 372 de Melun) et de Perthes-en-Gâtinais,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres de hauteur totale. • **Dans la zone UXc de La Chapelle-la-Reine située aux bords de la RD16 et de la RD64**, la hauteur des silos est limitée à la hauteur des installations actuelles soit 30 mètres de hauteur totale. • **Dans la zone UXc dite de « *Valvins* » à Avon,** les constructions doivent respecter les hauteurs maximales portées sur le plan de zonage.	
II.4.	***c. Clarifier l'article 7 relatif au stationnement.*** Au règlement de la zone UX, l'article 7 fixe des dispositions communes à chacune des sous-destinations et des dispositions particulières pour la zone UXc des Valvins à Avon. La CCI Seine-et-Marne relève les répétitions, imprécisions et incohérences suivantes : - Pour l'artisanat et le commerce de détail, il est exigé sur la commune d'Avon : au-delà de	A étudier après l'analyse des demandes de modification des surfaces commerciales (voir plus loin) et des remarques sur le PDUIF	

	200m² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Cette norme est incohérente avec les conditions fixées à l'article 2 qui interdisent les commerces de plus de 200m² de surface de plancher à Avon. - Pour les activités de service, les normes fixées pour la commune d'Avon sont répétées deux fois, il convient donc de le corriger. De plus, pour les autres communes, il est demandé 2 places systématiquement par activité et à partir de 90m², une place supplémentaire par tranche entamée de 90m² de surface de plancher. Cette règle n'est pas claire, il convient de la clarifier. - Pour l'industrie et l'entrepôt, il conviendrait de préciser les dispositions qui s'appliquent en zone UXc. - Pour le bureau, il conviendrait de prendre en compte les normes fixées par le PDUIF c'est-à-dire une place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher.		
II.5.	**<u>Remarque 3 : Affiner le périmètre des STECAL.</u>** La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit à la mise en place de 8 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au PLUI du Pays de Fontainebleau, tous dédiés à des activités économiques autour du loisir, de la restauration, de l'hôtellerie, du tourisme, de la santé ou de l'industrie extractive. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne recommande de retravailler le plan de zonage afin d'appliquer la trame du STECAL sur les bâtiments concernés par ces périmètres car plusieurs bâtiments existants sont exclus du périmètre du STECAL limitant ainsi les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes. C'est ainsi le cas pour : - Le STECAL 1 d'Arbonne-la-Forêt, - Le STECAL 4 de Bourron-Marlotte, - Le STECAL 5 de Chailly-en-Bière, - Le STECAL 8 d'Ury pour lequel il conviendrait d'étendre le périmètre du STECAL pour tous les bâtiments existants. De plus, la CCI Seine-et-Marne suggère de classer certaines de ces activités en zonage Nl dont le règlement est plus adapté notamment les STECAL 1, 4, 5, 7 et 8.	A revoir, au regard des demandes de la DDT La trame de chaque STECAL sera appliquée sur le bâtiment et ses alentours immédiats. Certains de ces périmètres seront revus pour limiter la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).	
II.6.	**<u>Remarque 4 : Classer des activités économiques de loisirs en zone Naturelle de loisirs</u>** La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit aux zonages Nl dédiés aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire au sein des zones naturelles et suggère de créer un sous-zonage Ul dédié à ces mêmes activités au sein des espaces urbanisés. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne estime que plusieurs activités relevant de cette catégorie devraient être classées dans ce sous-zonage Ul au plan de zonage afin de bénéficier d'un règlement plus adapté. Ainsi la CCI Seine-et-Marne recommande les évolutions suivantes permettant de pérenniser les ZAES suivantes : **Passage de UXc en Ul :** - ZAES du Golf de Cély-en-Bière (complétée par la zone N) - Projet de loisirs au Pont de Valvins sur la commune d'Avon - Bo Ranch au sein de la ZAE du Bas des Bornes de La Chapelle-la-Reine **Passage de Ne en Ul** : ZAES Hotellière du Pavé d'Ury **Passage de N à Nl :** - ZAES Touristique La Garenne de Chailly-en-Bière - ZAES du Château de Bourron-Marlotte - ZAES Maison de Retraite de Bourron-Marlotte **Passage de A à Nl :** - ZAES Hippique Rozier de Bois-le-Roi - ZAES Hippique Jumping Club de Bois-le-Roi - ZAES Hippique des Belles Fontaines d'Ury - ZAES Hippique du Pavé d'Ury A l'inverse, la CCI Seine-et-Marne relève le classement en zonage Nl de : - Deux secteurs à Chartrettes dont l'un fait l'objet d'un projet de reboisement (emplacement réservé) qui pourraient être classés en zone N ou Ne selon les objectifs poursuivis par la commune, - Un secteur à Fleury-en-Bière qui correspond à des équipements sportifs communaux au sein du Parc du Grand Rocher qui pourrait être classé en Ne. La CCI Seine-et-Marne recommande donc de modifier le plan de zonage en conséquence.	Au regard des observations émises par la DDT sur les restrictions de constructions à apporter à la zone Nl, il est proposé de revoir certaines d'entre elles pour les passer en zone UL. La zone UL inexistante au stade du PLUi arrêté pourrait permettre des constructions liées aux activités touristiques, sportives, hôtelières et de restauration principalement. Ainsi, une partie de la base de loisirs de Bois-Le-Roi (zone bâtie principalement), les parties bâties liées aux activités de séminaire/réception à l'Ouest du terrain de Golf de Cély, la zone d'activités hybrides de compétitions équestres, restauration et réception de La Chapelle-la-Reine (BO RANCH) et une partie du Port de Valvins (projet de développement touristique) seront classés en zone UL. Le secteur hôtelier à Ury restera réglementé par un STECAL en zone N ou Nl. Ces secteurs resteront en N. Les ZAES d'Ury étant plutôt agricoles que de loisirs seront maintenues en A tandis que les ZAES hippiques de Bois-Le-Roi seront classés en UL pour reconnaitre la vocation de loisirs et sportive. Les secteurs Nl seront classés en N. Il s'agit d'espaces naturels de loisirs où les constructions en sont pas autorisées. Le secteur Nl de Fleury-en-Bière devrait être classé en Ne.	
II.7.	**<u>Remarque 5 : Valoriser le projet touristique de loisirs du pont de Valvins</u>** La CCI Seine-et-Marne recommande de classer l'intégralité du projet du pont de Valvins au sein d'un sous-zonage Ul permettant de répondre aux développements prévus et de caler les limites		

	de ce sous-secteur à celles des futures parcelles cadastrales issues du découpage foncier et de la vente de terrains par la CCI Seine-et-Marne à la CA du Pays de Fontainebleau.	Le secteur du Port de Valvins sera classé en UL (nouvelle zone créée liée aux activités touristiques, de loisirs, sportives et hôtelières). Cette zone reprendra les destinations de la zone Nl en autorisant des emprises au sol plus importantes.	
II.8.	**<u>Remarque 6 : Affiner le périmètre des sous-zonages Ac correspondant aux carrières.</u>** La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit aux sous-zonages Ac dédiés aux carrières présentes sur le territoire et recommande de caler leurs limites aux périmètres des autorisations d'exploitation de carrière délivrées notamment pour les carrières du Pendillon et de la Petite Borne sur la commune de la Chapelle-la-Reine.	Les périmètres des zones Ac sont délimitées en fonction des périmètres d'exploitation actuels et futurs (demande d'extension en cours sur la carrière de la Petite Borne à La Chapelle-la-Reine). L'autorisation d'exploiter ne dépend pas du PLUi.	
II.9.	**<u>Remarque 7 : Faciliter la lecture des dispositions réglementaires.</u>** ***a. Afficher les zones qui concernent chacune des communes.*** La CCI Seine-et-Marne recommande de réaliser un tableau synthétisant les zonages qui concernent chacune des communes tel que l'exemple proposé ci-après :	Un tableau synthétique de ce type sera réalisé.	

	Achères-la-Forêt	Arbonne-la-Forêt	Avon	Barbizon	Bois-le-Roi	Boissy-aux-Cailles	Bourron-Marlotte	Cély	Chailly-en-Bière	Chartrettes	Fleury-en-Bière	Fontainebleau	Héricy	La Chapelle-la-Reine	Le Vaudoué	Noisy-sur-Ecole	Perthes	Recloses	St-Germain-sur-Ecole	St-Martin-en-Bière	St-Sauveur-sur-Ecole	Samois-sur-Seine	Samoreau	Tousson	Ury	Vulaines-sur-Seine
UAf												x														
UAv	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
UBa					x			x	x	x		x	x	x					x				x		x	x
UBa1												x														
UBa2			x									x										x				x
UBa3																										x
UBb	x		x	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
UBb1		x			x							x					x									
UBc			x		x							x					x									
UBd										x		x														
UC			x				x					x		x			x									
UD			x		x		x					x				x							x			
UD1				x								x				x				x						
UF	x	x		x											x											
UE		x	x		x		x	x	x	x		x	x	x		x	x		x		x	x				x
UE1												x														
UEr	x	x									x														x	
UF												x									x					
UM			x									x														
UR			x									x														
US										x		x	x									x				
UX									x																x	
UXc			x	x	x		x	x		x		x	x	x		x	x	x			x	x	x			x
1AUa														x												
1AUb										x					x		x		x	x	x		x			x
1AUe										x																
1AUh				x																						
1AUv																x										
1AUx														x				x			x					x
2AU		x						x					x													
A	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ac														x												
Ap	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
N	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Nc							x					x														
Ne	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ne1												x														
Nj	x	x		x	x	x			x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x		x	x	x	x
Nl										x	x	x				x							x			
Nl1				x	x		x					x										x				
Nm												x														
Nr	x	x		x	x		x		x			x	x			x		x				x			x	

b. Améliorer la lisibilité des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous-conditions.

La CCI Seine-et-Marne recommande d'améliorer la lisibilité des destinations et sous-destinations autorisées sans conditions, autorisées avec conditions et interdites dans l'ensemble des articles 1 du règlement tel que l'exemple proposé ci-après :

Un tableau synthétique par grandes zones : U, AU, A et N pourra être réalisé dans ce sens pour faciliter la compréhension des règles. Un guide d'utilisation du PLUi pour le grand public sera réalisé pour l'approbation du PLUi.

✓ : Autorisé	! : Autorisé sous conditions. Dans ce cas, il convient de se référer aux conditions particulières mentionnées au paragraphe 1.2.	X : Interdit	

Destination / Sous-destination :	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation						
Logement	!	!	!	!	!	!
Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service						
Artisanat et commerce de détail	X	!	!	!	X	X
Restauration	X	!	X	X	X	X
Commerce de gros	X	✓	✓	✓	✓	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	!	!	!	X	X
Cinéma	X	✓	X	X	X	X
Hôtels	X	✓	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	✓	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	✓	✓	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :	✓	✓	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	✓	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	✓	X	X	X	X	X
lieux de culte	X	X	✓	✓	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	X	X	✓	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bureau	✓	✓	X	✓	X	X
Centre de congrès et d'exposition.	X	✓	X	✓	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X
Autres						
Les constructions et installations uniquement destinées à la production d'énergie photovoltaïque	✓	X	X	X	✓	X
Les ouvrages techniques liés aux infrastructures routières (stations bioGNV, stations essence…)	✓	✓	X	X	✓	X

II.10.	***c. Caler les zones du plan aux limites communales.*** La CCI Seine-et-Marne recommande pour faciliter la lisibilité du plan de zonage de découper les zonages en les délimitant en fonction des limites communales. Ainsi, un zonage qui s'étendrait sur deux voire plus de communes serait découpé autant de fois que les communes qui seraient concernées. Cela reviendrait à avoir un plan de zonage par commune avec un règlement commun à tous les zonages.	Chaque commune disposera d'un plan de zonage à l'échelle de son territoire pour en faciliter la lecture.	Règlement graphique
II.11.	***d. Faciliter la localisation des OAP sectorielles.*** La CCI Seine-et-Marne recommande d'ajouter une carte de localisation des OAP sectorielles à l'échelle du PLUI permettant de faciliter leur localisation.	Une carte de localisation des OAP sectorielles sera réalisée.	OAP sectorielles
II.12.	**<u>Réserve 1 : Assurer un développement équilibré et durable du commerce à travers l'ensemble des pièces constitutives du PLUI.</u>** L'enjeu de la gestion des implantations commerciales doit relever des défis parfois contraires : - Assurer un développement du commerce mesuré permettant de répondre aux besoins des habitants, des salariés et les usagers du territoire	Dont acte	

	- Maîtriser ce développement afin de garantir un équilibre durable à l'échelle du Pays de Fontainebleau et au-delà. Le PLUI dispose de plusieurs outils règlementaires complémentaires aux règlements graphiques et écrits ainsi qu'aux OAP sectorielles dont l'utilisation et la combinaison permettent d'y concourir tels que : - L'article L151-16 du code de l'urbanisme qui offre la possibilité d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, - L'article L151-6 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'en l'absence de SCOT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (…) et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme. La CCI Seine-et-Marne souscrit à leur mise en œuvre dans le PLUI du Pays de Fontainebleau mais tient à alerter sur les risques qu'implique l'application de certains choix réalisés.		
II.13.	***a. Le choix de l'unité de la surface de vente inadapté dans un PLU.*** La CCI Seine-et-Marne constate l'utilisation de la « surface de vente » au sein du règlement écrit afin de fixer des plafonds de surface des constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail ». La CCI Seine-et-Marne estime que la « surface de plancher » est plus adaptée au sein d'un document d'urbanisme d'autant que cette unité est utilisée pour le calcul des normes de stationnements à l'article 7. Un coefficient de 1,2 à 1,5 peut être pris en compte afin de déterminer la surface de plancher à laquelle correspond les plafonds définis. A titre d'exemple, 200m² de surface de vente correspond entre 240 et 300m² de surface de plancher.	Il n'est pas envisagé de remplacer la notion de surface de vente par surface de plancher. En effet, c'est bien la surface de vente qu'il convient d'encadrer pour agir sur l'impact des commerces (concurrence avec les commerces existant notamment) et non la surface de plancher totale (comprenant d'autres espaces accessoires de bureaux, d'entrepôts) qui dépend de la combinaison des autres règles du PLUi (hauteur, implantation, emprise au sol…). La surface de vente est une surface ouverte au public déclarée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme et de travaux soumises aux règles de sécurité et d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP).	
II.14.	***b. La gestion des implantations commerciales au sein de la polarité commerciale du centre-ville de Fontainebleau.*** La CCI Seine-et-Marne relève : - La mise en œuvre de la zone UAf qui correspond au centre-ville de Fontainebleau et intègre la polarité commerciale de centre-ville de Fontainebleau. Cette dernière constitue le pôle commercial majeur de l'armature commerciale du territoire. - Le plafond de 500m² surface de vente fixé au règlement de la zone UAf pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». La CCI Seine-et-Marne estime que ce plafond n'est pas adapté à ce pôle commercial qui accueille déjà des surfaces commerciales supérieures et pourrait en accueillir d'autres pour renforcer son attractivité. A cette fin, la CCI Seine-et-Marne recommande d'augmenter ce plafond à 1 000m² de surface de vente (soit entre 1 200 et 1 500m² de surface de plancher) et d'autoriser les extensions limitées (20%) des commerces existants qui dépasseraient ce plafond. De plus, la CCI Seine-et-Marne considère que l'ensemble des normes de stationnements définies en zonage UAf pour les constructions relevant de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration ainsi que des activités de service avec accueil d'une clientèle sont trop contraignantes pour permettre l'implantation de nouvelles activités, ce qui pourrait être préjudiciable au sein d'une polarité commerciale majeure. Il conviendrait de retravailler ces normes.	La commune de Fontainebleau concentre environ 450 enseignes composés de petites unités principalement dans la zone UAf. La vacance y est par ailleurs très faible. Cette particularité pour une ville moyenne participe largement à son attractivité et à son dynamisme rayonnant sur tout le territoire communautaire et au-delà. De plus, des zones commerciales accueillant des surfaces commerciales plus importantes sont présentes à moins de 25 minutes/25 km de chaque commune du territoire : Varennes-sur-Seine, Villiers-en-Bière, Nemours). Les élus communautaires ont souhaité défendre cette spécificité aussi bien au sein du cœur urbain qu'en dehors en limitant notamment les surfaces de vente supérieures à 500 m². Néanmoins, il est envisagé pour les surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLUi et dépassant les seuils maximums de surfaces de vente selon les zones : 200m² ou 500m², qu'elles puissent s'étendre au-delà de ces seuils dans la limite de 20 % de la surface de vente existante. La règle sur le stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail et les activités de service avec l'accueil d'une clientèle sera maintenue. Pour la restauration, la règle sur les places de stationnement minimum sera supprimée.	
II.15.	***c. La gestion des implantations commerciales au sein des polarités commerciales des centre-ville et centre-bourg.*** La CCI Seine-et-Marne relève : - La mise en œuvre de la zone UAv qui correspond aux centres historiques de type villageois et intègre des polarités commerciales de centre-ville et de centre-bourg du territoire. Certaines d'entre elles jouent un rôle de second rang dans l'armature commerciale du territoire. - Le plafond de 200m² de surface de vente fixé au règlement de la zone UAv pour les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». La CCI Seine-et-Marne estime que ce plafond n'est pas adapté à toutes les polarités commerciales dont certaines accueillent déjà des surfaces commerciales supérieures ou pourraient en accueillir d'autres pour renforcer leur attractivité. A cette fin, la CCI Seine-et-Marne recommande d'adapter ce plafond selon les cas (500m² de surface de vente soit entre	Le territoire du Pays de Fontainebleau s'est jusqu'à présent préservé de zones commerciales majeures que ce soit en entrée de ville ou en périphérie du cœur urbain. Cela constitue une singularité comparée à la majorité des territoires composée de villes moyennes dont les centres villes dépérissent. C'est notamment ce qui permet au centre-ville de Fontainebleau d'être aussi dynamique et attractif (plus de 450 enseignes) et de n'avoir presque pas de locaux commerciaux vacants. Par ailleurs, les zones commerciales les plus proches (Varennes sur Seine, Villiers en Bière, Nemours) sont situées à moins de 25 minutes/25 km de chaque commune du territoire, ce qui les rend relativement accessibles pour les habitants du territoire. Néanmoins, il est envisagé pour les surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLUi et dépassant les seuils maximums de surfaces de vente selon les zones : 200m² ou 500m², qu'elles puissent s'étendre au-delà de ces seuils dans la limite de 20 % de la surface de vente existante.	

	600 et 750m² de surface de plancher) et d'autoriser les extensions limitées (20%) des commerces existants qui dépasseraient ce plafond.		
II.16.	***d. La gestion des implantation commerciales au sein des polarités commerciales insérées en Zones d'Activités Economiques.*** La CCI Seine-et-Marne défend un développement équilibré et encadré du commerce de détail au sein des ZAE afin de préserver du foncier dédié aux autres activités économiques qui ne sont pas compatibles avec un tissu urbain mixte. Cet enjeu est d'autant plus prégnant et accru dans un contexte de raréfaction du foncier impliquant une concurrence entre les activités économiques. Les conditions fixées pour le commerce doivent toutefois permettent des implantations du commerce de détail sous toutes ses formes et n'impactant pas la liberté d'entreprendre. La CCI Seine-et-Marne estime donc primordial d'affiner la réglementation liée au commerce de détail au sein des ZAE du territoire du Pays de Fontainebleau afin de : - Interdire tout développement au sein des ZAE n'accueillant pas ce type d'activités actuellement n'ayant pas vocation à en recevoir, - Limiter leur développement dans les ZAE en accueillant mais n'ayant pas vocation à en recevoir, - Encadrer leur développement dans les ZAE ayant vocation à en recevoir. A cette fin, la CCI Seine-et-Marne propose de prévoir 3 zonages et sous-zonages dédiés aux activités économiques avec une graduation des conditions d'implantation des constructions relevant de la sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » tels que décrits ci-dessous : - UX : Toutes nouvelles constructions interdites. Pour les activités existantes à la date d'approbation du PLUI, les aménagements et les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sont autorisés. - UXc1 : Les constructions sont autorisées dans la limite de 300 ou 750m² de surface de plancher selon une liste exhaustive par polarités commerciales réalisée au règlement du zonage UX. Pour les activités existantes à la date d'approbation du PLUI qui dépasseraient le plafond de surface fixé, des aménagements et des extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sont autorisés. - UXc2 : Les constructions sont autorisées sans conditions. En complément de ces activités, la sous-destination de la « restauration » devrait être autorisée dans les 3 zonages et sous-zonages puisqu'elle constitue un service nécessaire aux salariés des ZAE. Ces activités pourraient être toutefois encadrées en les autorisant uniquement le long de certains axes identifiés et listés afin de limiter les conflits d'usage avec les activités économiques. En conséquence, la CCI Seine-et-Marne synthétise l'ensemble de ces propositions d'évolutions de classement des ZAE suivantes : Classement en UX tel que proposé par la CCI Seine-et-Marne : - ZAE les Sablons de Perthes-en-Gâtinais - ZAE Rue de Melun de Perthes-en-Gâtinais - ZAE rue Gambetta d'Avon - ZAE Corning d'Avon - ZAE Gaston Reverchon de Samois-sur-Seine - ZAE Route de Machault de Vulaines-sur-Seine - ZAE Le Moulin à Vent d'Héricy - ZAE des Peupliers de Bois-le-Roi - ZAE Artisanale des Foucherolles de Bois-le-Roi - ZAE Du Temps Perdu de Chartrettes - ZAE du Cas Rouge de Noisy-sur-Ecole - ZAE de la Coudrette de Noisy-sur-Ecole - ZAE du Villiers de Noisy-sur-Ecole - ZAE Clos à la Fourrée de Recloses - ZAE Le Bas des Bornes de la Chapelle-la-Reine - ZAE de la Poulette de Perthes-en-Gâtinais - ZAE Le Moulin à Vent de Chailly-en-Brie - ZAE La Mare Cornu de Chailly-en-Bière - ZAE travaux publics de la Voie Ferrée d'Avon	Un travail d'analyse des zones d'activités sera approfondi au regard des propositions de la CCI afin de ne pas déstabiliser l'offre commerciale existante. La zone UX sera ainsi distinguée de la manière suivante : - La zone UX autorisera l'artisanat et le commerce de détail sans aucune surface de vente. Ces zones ont pour vocation d'accueillir des activités productives comportant parfois des nuisances (bruit, odeur, pollution, ...) inadaptées aux tissus mixtes à majorité résidentiels. - La zone UXc autorisera l'artisanat et le commerce de détail avec des surfaces de ventes limitées à 200 m² afin d'éviter de concurrencer les polarités commerciales existantes. - La zone UXc1 autorisera l'artisanat et le commerce de détail avec des surfaces de ventes limitées à 500 m² afin de préserver ces zones commerciales (ZAE Valvins, ZAE Samoreau, ZAE Vulaines) et limiter la vacance des locaux existants et leur reprise commerciale. Il est envisagé pour les surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLUi et dépassant les seuils maximums de surfaces de vente selon les zones : 200m² ou 500m², qu'elles puissent s'étendre au-delà de ces seuils dans la limite de 20 % de la surface de vente existante. Il n'est pas envisagé de généraliser l'accueil de la restauration dans les zones d'activités du territoire mais plutôt d'en faire une exception principalement là où elle est déjà présente (Vulaines-sur-Seine, Héricy, Avon...) afin de ne pas concurrencer les restaurants des centres-villes et centres-bourgs et qui ferait donc perdre leur vitalité.	

	- ZAE de la Mare aux 3 Saules de St-Sauveur-sur-Ecole (complétée de la zone 1Aux) - ZAE des Plaquières d'Ury - ZAE du Moulin à Vent d'Ury - ZAE Industrielle d'Ury Classement en UXc1 tel que proposé par la CCI Seine-et-Marne : - ZAE Les Sablons de Cély-en-Bière - ZAE du pont de Valvins de Samois-sur-Seine (en y intégrant la parcelle OB72) - ZAE Les Brulis de Samoreau et Vulaines (partie sur Vulaines) (complété par la zone 1Aux= - ZAE du Bois de la Justice de Bourron-Marlotte - ZAE le Bas d'Ury de la Chapelle-la-Reine - ZAE du Bois du Mée de Barbizon Classement en UXc2 tel que proposé par la CCI Seine-et-Marne : - ZAE des Valvins d'Avon - ZAE Les Brulis de Samoreau et Vulaines (partie sur Samoreau) - ZAE Route d'Héricy de Vulaines-sur-Seine		
II.17.	***e. La gestion des implantations commerciales en-dehors des polarités commerciales existantes.*** La CCI Seine-et-Marne constate la possibilité offerte de créer de nouvelles polarités commerciales ou le renforcer les polarités existantes au sein des OAP sectorielles suivantes : - Fontainebleau-Avon - N°1 : Quartier du Bréau - Fontainebleau-Avon- N°2 : Zone d'activités économiques de Valvins - Fontainebleau-Avon – N°3 : Porte Nord - Bois-Le-Roi – N°2 : Quartier gare – Avenue Gallieni - Chartrettes – N°1 : Rue de la Chevalerie - Chartrettes – N°2 : Rue Georges Clémenceau - Chartrettes – N°4 : Rue des Ormes - Vulaines-sur-Seine – N°1 : Secteur de renouvellement de la Varenne - Barbizon – N°2 : Bois du Mée - Cély-en-Bière – N°1 : Zones d'activités -Entrée de Ville nord - Chailly-en-Bière - N°1 : Secteur des Tournelles - Saint-Germain-sur-Ecole – N°1 : Autour de l'école - Saint-Martin-sur-Ecole – N°1 : Secteur Macherin – RD64 - La Chapelle-la-Reine – N°2 : La Rue des Champs - La Chapelle-la-Reine – N°4 : L'avenue de Fontainebleau - Le Vaudoué – N°1 : OAP de la Chaussée - Noisy-sur-Ecole – N°1 : Grande Rue – Chemin du Groison - Recloses – N°1 : Rue du Clos de la Fourrée. La CCI Seine-et-Marne peut souscrire à ces OAP lorsque ces développements permettent : - La création d'une polarité commerciale modérée dans un centre-bourg dépourvu de commerce, - Le renforcement d'une polarité commerciale existante sous forme d'un linéaire actif en RDC d'opérations de logements ou d'équipements en zone urbaine mixte, - La requalification d'une zone commerciale située en ZAE et en zone urbaine mixte. En revanche, la CCI Seine-et-Marne 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 suivante : L'OAP de Chartrettes sur le secteur de la rue des Ormes prévoit la création d'un pôle commercial : - Conséquent avec une programmation de 600m^2 de surface de plancher minimum dont au moins 5 locaux distincts, - Dans un environnement naturel en discontinuité de l'urbanisation, - Déconnecté de la zone commerciale de Chartrettes existante implantée à proximité qui fait d'ailleurs elle-même l'objet d'une possibilité d'extension puisque le zonage UXc a été étendu vers l'ouest. Il conviendrait donc de revoir la programmation de cette OAP pour y limiter voire interdire le commerce.	L'OAP de la rue des Ormes à Chartrettes vise à créer quelques locaux commerciaux et d'activités de services de proximité pour les futurs habitants. Ils pourront notamment accueillir des locaux liés aux soins de santé, aux commerces du quotidien…	

II.18.	***f. Les 3 types de linéaires commerciaux à clarifier et à affiner.*** La CCI Seine-et-Marne relève la mise en œuvre de 3 linéaires distincts pour la préservation de la diversité commerciale : - Un linéaire commercial protégé : ce dernier interdit la transformation des surfaces en RDC en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif. - Un linéaire de commerce traditionnel protégé : ce dernier interdit la transformation des locaux commerciaux en RDC sur rue en une sous-destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les services publics ou d'intérêt collectif. - Les occupations souhaitées le long de ce linéaire sont donc plus réduites que le long du linéaire commercial protégé et protège davantage les locaux commerciaux existants. - Un secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : ce dernier prévoit qu'en cas de changement de destination, les surfaces en RDC sur rue dans une profondeur de 10m minimum, doivent être affectées à l'artisanat et commerce de détail, hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics et bureau uniquement. Ce secteur fixe également la hauteur des RDC des nouvelles constructions à 3,50m minimum. Les conditions de changement de destination dans ce secteur sont donc encore plus contraignantes que pour les deux linéaires précédents. 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 : ○ **Linéaire de commerce traditionnel protégé** La CCI Seine-et-Marne préconise d'étayer les critères qui ont justifié l'application du linéaire de commerce traditionnel protégé sur la rue des Sablons de Fontainebleau (rue piétonne, typologie de commerces existants…). Ces compléments permettraient de mieux comprendre les choix réalisés et de l'appliquer sur d'autres axes commerciaux présentant les mêmes caractéristiques. ○ **Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale** La CCI Seine-et-Marne considère nécessaire de fixer des conditions permettant une application facile et simple des dispositions règlementaires (par exemple, la notion de profondeur de 10m minimum des surfaces en RDC ne semble pas aisée à mettre en œuvre). A minima, il conviendrait expliquer les objectifs poursuivis par cette disposition règlementaire. De plus, même si la CCI Seine-et-Marne comprend l'objectif de favoriser l'implantation d'artisanat et de commerces de détail, de bureau, d'hôtel et d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale, elle estime que : - Les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle demeurent utiles au sein d'un pôle d'importance tel que celui de Fontainebleau. Il conviendrait donc d'ajouter la sous-destination « activités de service avec l'accueil d'une clientèle » parmi les destinations et sous-destinations autorisées. - La part des axes commerciaux concernés par ce secteur est trop importante à l'échelle du pôle commercial du centre-ville de Fontainebleau. En effet, les restrictions d'implantation de certaines typologies d'activités ne peuvent s'appliquer que sur une partie limitée du pôle commercial sous peine de porter atteinte à la liberté d'entreprendre. Il conviendrait donc de réduire ce secteur. - La précision prévue aux linéaires de commerce traditionnel protégé suivante : « Les activités préexistantes le long de ce linéaire qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la règlementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination. » pourrait être ajoutée. ○ **Etendu des linéaires et secteur en-dehors des périmètres des polarités commerciales.** La CCI Seine-et-Marne considère que d'une manière générale et sauf exception, il n'y a aucun intérêt à allonger ces linéaires hors des polarités commerciales existantes. En effet, l'étirement des polarités commerciales risquerait d'engendrer une multiplication le nombre de commerces	La rue des Sablons à Fontainebleau est une rue piétonne pourvue de nombreux commerces de bouche (boucherie, poissonnerie, fromagerie, boulangerie, marchand de fruits et légumes, pâtisseries, épiceries fines, …). Il convient de préserver cette spécificité participant à son animation. La précision suivante sera ajoutée même si la règle proposée l'induit de fait : "Les activités préexistantes le long de ce linéaire qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la règlementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination". Les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale ne concernent que les communes d'Avon et Perthes. La règle des 10m de profondeur vise à préserver des activités économiques générant de l'animation sur les locaux en RDC donnant sur les voies publiques. La partie arrière de ces bâtiments pourrait donc être transformée en une activité autre qu'économique ou d'équipement sans pour autant nuire à l'animation économique sur rue. Le linéaire commercial protégé délimité sur Fontainebleau comprend bien les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les linéaires commerciaux seront revus pour être concentrés sur les polarités commerciales les plus fortes sur l'hypercentre et quelques centralités isolées de Fontainebleau. Le linéaire commercial protégé délimité sur Fontainebleau comprend bien les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La précision suivante sera ajoutée même si la règle proposée l'induit de fait : "Les activités préexistantes le long de ce linéaire qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la règlementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination". Les linéaires commerciaux seront revus pour être concentrés sur les polarités commerciales les plus fortes sur l'hypercentre et quelques centralités isolées de Fontainebleau. La plupart des linéaires commerciaux mis en place ont le mérite de protéger les rares locaux commerciaux existants dans les quartiers et villages moins dynamiques que l'hypercentre de Fontainebleau. Il parait utile de les préserver notamment lorsqu'ils constituent du commerce de proximité.	

	et une trop grande évolution qui auraient pour conséquence de déstabiliser et concurrencer les pôles existants d'autant qu'il n'y a pas de fortes évolutions attendues en termes de densité humaine sur le territoire. En prenant en compte les périmètres des polarités commerciales fournis par la CCI Seine-et-Marne, cette dernière recommande donc de limiter l'étendu des : - Linéaires commerciaux protégés des linéaires des communes d'Ury, Samoreau, Samois-sur-Seine et Chartrettes. - Secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale des communes d'Avon, Fontainebleau et Perthes-en-Gâtinais. A titre d'exemple, au sein du pôle du centre-ville de Fontainebleau, il conviendrait de réduire le linéaire de diversité commerciale situé Rue de France à la limite de cette polarité. ○ **Les polarités commerciales dépourvus de linéaires et de secteur.** La CCI Seine-et-Marne relève 6 polarités commerciales pour lesquelles aucune disposition de préservation de la diversité commerciale n'est prévue. La CCI Seine-et-Marne recommande donc d'étudier la possibilité d'ajouter des linéaires commerciaux protégés ou secteur de protection et de développement de la diversité commerciale sur les pôles suivants : - Centre-ville de la Chapelle-la-Reine - Centre-ville du Vaudoué - Centre-ville de Vulaines-sur-Seine - Quartier Briand Leclerc de Fontainebleau - Quartier de la Faisanderie Maginot de Fontainebleau - Quartier Saint Sévère de Bourron-Marlotte	Des linéaires commerciaux protégés seront délimités sur les secteurs suggérés par la CCI.	

II.19.	***g. L'OAP « Commerce et redynamisation des centres-bourgs » à retravailler.***
	○ **Une incohérence entre l'ORT et la réglementation du PLUI à corriger.**
	La CCI Seine-et-Marne constate une incohérence entre le dispositif Opération de Revitalisation du Territoire et la règlementation définie au sein de l'OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs ». En effet le dispositif d'ORT doit :
	- Simplifier des projets d'implantation commerciale en centre-ville afin de favoriser le retour des commerces en cœur de ville, en dispensant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets qui s'implantent dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention d'ORT. Cette exemption concerne les commerces à prédominance alimentaire de plus de 2 500m^2 et les autres commerces de plus de 5 000m^2 de surface de vente.
	- Limiter le développement des grands commerces en périphérie des villes avec la possibilité offerte au préfet, de suspendre les demandes déposées en CDAC quand elle porte sur un projet situé :
	  ○ Sur une commune signataire d'une convention ORT mais en-dehors des périmètres d'intervention définis par la convention ;
	  ○ Sur une commune non-signataire mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.
	Or, la CCI Seine-et-Marne constate que dans les périmètres des ORT délimités sur les communes d'Avon et de Fontainebleau, la règlementation du PLUI limite le commerce de détail à 500 m^2 de surface de vente ce qui est contraire aux objectifs suivis par l'ORT. La CCI Seine-et-Marne ne retrouve pas non plus les lieux d'implantations privilégiés pour les commerces de plus de 500m^2 de surface de vente au sein de l'OAP Commerce.
	○ **Des localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales à valoriser.**
	La CCI Seine-et-Marne souscrit aux principes de la stratégie commerciale de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et aux orientations transversales détaillés au chapitre 2 et 3 de l'OAP Commerce. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne estime que :
	- Les cartes représentant les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales devraient être intégrées au chapitre 4 et non placées en annexe,
	- L'échelle de ces cartes pourrait être plus fine permettant d'améliorer la 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.
	- Un besoin de polarités permettant d'accueillir des commerces de plus de 500m^2 de surface
		Cf. points IV.14 et IV.15 du présent tableau.
		
		Comme évoqué plus haut, le territoire du Pays de Fontainebleau s'est jusqu'à présent préservé de zones commerciales majeures que ce soit en entrée de ville ou en périphérie du cœur urbain. Cela constitue une singularité comparée à la majorité des territoires composée de villes moyennes dont les centres villes dépérissent.
		
		La commune de Fontainebleau concentre environ 450 enseignes composés de petites unités principalement dans la zone UAf. La vacance y est par ailleurs très faible. Cette particularité pour une ville moyenne participe largement à son attractivité et à son dynamisme rayonnant sur tout le territoire communautaire et au-delà. De plus, des zones commerciales accueillant des surfaces commerciales plus importantes sont présentes à moins de 25 minutes/25 km de chaque commune du territoire : Varennes-sur-Seine, Villiers-en-Bière, Nemours). Les élus communautaires ont souhaité défendre cette spécificité aussi bien au sein du cœur urbain qu'en dehors en limitant notamment les surfaces de vente supérieures à 500 m^2.
		
		Néanmoins, il est envisagé pour les surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLUi et dépassant les seuils maximums de surfaces de vente selon les zones : 200m^2 ou 500m^2, qu'elles puissent s'étendre au-delà de ces seuils dans la limite de 20 % de la surface de vente existante.
		
		L'ORT n'impose pas d'autoriser les commerces à prédominance alimentaire de plus de 2 500m^2 et les autres commerces de plus de 5 000m^2 de surface de vente mais les dispense d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) s'ils sont autorisés. L'ORT prévoit en outre d'autres dispositifs complémentaires à celui-ci, pertinents pour le territoire.
		
		Cette modification sera prise en compte.
		
		Ces cartes pourront être zoomées pour permettre une meilleure lisibilité. Il est toutefois rappelé que la délimitation des polarités n'a pas vocation à être interprétée à la parcelle (contrairement aux anciennes ZACOM, zones d'aménagement commercial, qui ont été supprimées).
		Cette proposition sera étudiée.
		
		Voir ci-dessus.	

de vente.

La CCI Seine-et-Marne constate les plafonds de 200m² et de 500m² de surface de vente fixés pour toutes les typologies de polarités au sein du tableau suivant :

	Centre-ville du pôle commercial majeur	Polarités de centre-ville	Polarités de quartier	Polarités de centre bourg	Zones commerciales et centres commerciaux
Echelle de proximité 1 – *Quotidienne / hebdomadaire*	Localisation préférentielle si <500m²	Localisation préférentielle si <200m²	Localisation préférentielle si <200m²	Localisation préférentielle si <200m²	**Localisation préférentielle si <200m²** dans les communes d'Avon, Chartrettes, Vulaines-sur-Seine **Localisation préférentielle si <500m²** dans les communes de Samoreau et La Chapelle-la-Reine
Echelle de proximité 2 – *Occasionnelle*	Localisation préférentielle si <500m²	Localisation préférentielle si <200m²	*Localisation non préférentielle*	*Localisation non préférentielle*	
Echelle de proximité 3 - *Exceptionnelle*	Localisation préférentielle si <500m²	*Localisation non préférentielle*	*Localisation non préférentielle*	*Localisation non préférentielle*	

L'application de ces conditions d'implantation combinée au règlement écrit du PLUI implique une interdiction des activités commerciales et artisanales de plus de 500m² de surface de vente sur tout le territoire du Pays de Fontainebleau.

Bien que listant les sites commerciaux existants de l'OR 112 du SDRIF E adopté par la Conseil Régional le 11 septembre 2024, qui prévoit une requalification et une intensification des sites commerciaux existants, la CCI Seine-et-Marne remarque que la réglementation du PLUI obligera à substituer les commerces de plus de 1 000m² de surface de vente par autant d'unités de 500m² maximum.

La CCI Seine-et-Marne ne peut souscrire à cette interdiction et demande que ces plafonds soient retravaillés et affinés pour prévoir des secteurs où l'implantation des grandes surfaces commerciales (supérieures à 1 000m² de surface de vente soit 1 500m² de surface de plancher) soient autorisées en fixant des conditions.

- **Des définitions et des précisions à apporter.**

La CCI Seine-et-Marne relève la typologie définie de l'appareil commercial qui se traduit par le tableau ci-dessous :

Typologie de l'appareil commercial

Echelle de proximité	Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
1	Quotidienne / hebdomadaire	Métiers de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie…), presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires
2	Occasionnelle	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique, supérieur à 300m² de surface de vente

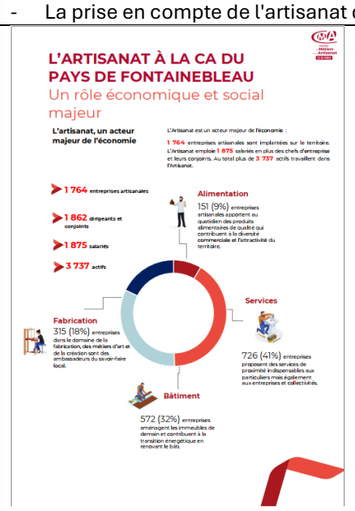
La CCI Seine-et-Marne préconise de définir et préciser les notions de « *petites ou moyennes surfaces alimentaires* » : Ces surfaces intègrent-elles les supermarchés ou les hypermarchés ?

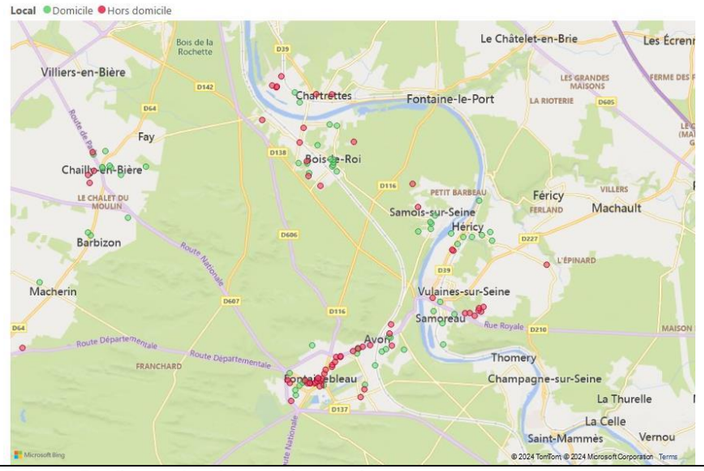
La CCI Seine-et-Marne demande que l'ensemble de ses remarques et requêtes soulevées au sein de la réserve 1 soient levées.

Un assouplissement va être apporté pour les surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLUi et dépassant les seuils maximums de surfaces de vente selon les zones (200m² ou 500m²), qui pourront s'étendre au-delà de ces seuils dans la limite de 20 % de la surface de vente existante.

Voir ci-dessus.

La notion de petites ou moyennes surfaces alimentaires renvoie aux supermarchés, supérettes et commerces d'alimentation générale. Elle exclut en revanche les hypermarchés. Cette précision sera apportée dans le tableau ci-contre.

	V. Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA IDF 77)		
II.1.	**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région île de France - Seine-et-Marne valide l'économie générale du document.** De ce fait, notre organisme émet **un avis favorable sur le projet de PLUi.** Après examen par notre service de développement économique et territorial de l'ensemble des éléments qui nous ont été soumis, **nous avons souhaité effectuer quelques observations que vous trouverez en pièces-jointes de ce courrier afin de contribuer à l'élaboration du projet final de ce PLUi.** Vous y retrouverez notamment des préconisations ainsi qu'un Open Data de la CMA IDF avec des données chiffrées et socio-économiques valables jusqu'au 31 décembre 2022. À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre de l'arrêt de projet d'un PLUi : - 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 de quartiers mixtes	Dont acte	
II.2.			
II.3.	**<u>Enjeu 1 La maîtrise des implantations commerciales</u>** **Sauvegarder le commerce de proximité à caractère artisanal** Le projet de PLUi de la CA du Pays de Fontainebleau délimite 3 types de linéaires : - **Linéaire commercial protégé** : la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. - **Linéaire de commerce traditionnel protégé** : la transformation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue, en une sous-destination autre que « l'artisanat et le commerce de détail », « la restauration » ou « les services publics ou d'intérêt collectif » est interdite. - **Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale** : en cas de changement de destination, les destinations des surfaces à rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées aux destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics ou bureau. La CMA IdF est favorable à la délimitation de ces linéaires, dont l'objectif principal est la préservation des locaux commerciaux et artisanaux afin d'offrir à la population une offre de proximité nécessaire à la vie locale, d'encourager l'activité touristique et de sauvegarder les restaurants existants. Cependant, la CMA IdF s'interroge sur le fait d'autoriser l'implantation de bureaux en façade d'immeuble pour les linéaires « Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale ». **Il serait préférable d'autoriser les bureaux qu'en fonds de cours afin de ne pas couper la continuité du linéaire artisanal**.	Cette suggestion est à étudier pour les communes de Perthes et Avon concernées par cet outil.	

	La CMA conseille également d'assortir cette mesure de protection d'une **obligation d'affectation des rez-de-chaussée à la destination « Commerce et activités de services » dans le cas d'une construction neuve afin d'assurer la continuité du linéaire**.	Il semble trop contraignant d'imposer cette proposition dans des secteurs où l'activité commerciale doit d'abord être maintenue.	
II.4.	**<u>Enjeu 2 Maintien de la mixité fonctionnelle</u>** **Favoriser la construction de nouveaux locaux et préserver les sites d'activité** Le projet de PLU est très restrictif en matière d'implantation des activités artisanales relevant de la sous-destination « industrie ». En effet, l'industrie est soit interdite ou autorisée sous condition dans un nombre limité de communes. Bien qu'il soit compréhensible de protéger les zones à forte valeur patrimoniale dans les centres-villes historiques (UAf) ou dans la zone UD (Grandes villas, demeures et châteaux) par souci de préservation du bâti ancien, l'artisanat industriel est présent sur l'ensemble des zones urbaines comme le montre la cartographie de la page suivante. Aujourd'hui, les activités artisanales pouvant être considérées comme relevant de la sous-destination « industrie » sont implantées dans des zones d'habitat individuel, mixte et de manière plus minoritaire dans les zones d'activités. Ces activités, de petite taille (moins de 10 salariés), s'intègrent parfaitement dans le milieu urbain, et leur implantation, souvent ancienne, fait que le voisinage est déjà habitué à leur présence. De nombreux artisans créent également des annexes à leurs habitations pour y accueillir de petites activités de production pouvant être classées dans la sous-destination « industrie ». Par conséquent, 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**. **Localisation des activités artisanales à caractère industriel à Fontainebleau et dans les communes voisines.**  	En raison des nuisances (sonores, circulation…) souvent associées aux activités industrielles ou d'artisanat productif, il n'est pas envisagé de les autoriser dans les tissus mixtes à majorité résidentielle.	
II.5.	**<u>Enjeu 3 Préfigurer les futurs sites artisanaux</u>** **Anticiper l'implantation des activités artisanales dans les futurs projets urbains** Le projet de PLUi prévoit une OAP thématique « Commerce et redynamisation des centres-bourgs ». Cette OAP poursuit particulièrement trois objectifs : - Conforter l'armature commerciale existante autour, principalement, d'une polarité majeure qui est Fontainebleau et de 8 polarités commerciales ainsi que 26 centralités commerciales réparties sur 15 communes. - Veiller à la qualité urbaine et environnementale : qualité architecturale et paysagère, mixité des fonctions, efficacité environnementale des programmes commerciaux et optimisation de la desserte et du stationnement. - Concevoir des locaux efficaces, pérennes et flexibles. - Limiter les implantations commerciales en périphérie. La CMA IdF est favorable à la définition de l'OAP thématique ainsi qu'aux orientations prévues dans ce cadre.	Le PLUi prévoit l'extension de zones d'activités pouvant accueillir notamment des activités industrielles et artisanales sur 8,32 ha de zones AUx. Les zones UX et UXc représentent par ailleurs 189,97 ha.	

	Cependant, la CMA IdF souligne que l'activité artisanale ne se limite pas à l'activité commerciale exercée en rez-de-chaussée d'immeubles. En effet, le territoire dispose d'un grand nombre d'entreprises dans le secteur du bâtiment et de la fabrication, notamment dans les métiers d'art, qu'il convient de développer pour répondre aux enjeux de l'emploi et des services de proximité à la population. L'artisanat de production joue également un rôle clé dans la mise en valeur d'un territoire touristique. Il est donc essentiel de promouvoir une offre immobilière adaptée, non seulement dans les zones d'activité, qui ne sont pas toujours adéquates pour certaines activités comme les métiers d'art. **Le développement de petits ateliers (<250m²) doit être encouragé par le règlement d'urbanisme ainsi que par les OAP encadrant les projets futurs.**		
II.6.	**<u>Enjeu 4 Environnement urbain attractif</u>** **Un environnement urbain moteur du développement de l'artisanat** Le projet de PADD accorde une place prépondérante à la préservation du patrimoine bâti et des paysages. Le PLUi prend en compte les enjeux de préservation de cet environnement urbain et naturel exceptionnel, qui constitue l'un des attraits majeurs du territoire. Les objectifs incluent : - Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable - S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété foncière - Repenser les manières de se déplacer - Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants L'environnement urbain de la ville a un impact direct sur le développement de la vie économique, car il contribue à l'attractivité résidentielle et touristique. Cette attractivité favorise l'implantation de nouvelles entreprises et l'élargissement de la base de clientèle des entreprises locales, notamment par le biais du tourisme. Cependant, 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 nous semble nécessaire. **Nous estimons 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.**	Le PADD pourra être complété sur ce point.	
II.7.	**<u>Enjeu 5 Mobilité et logistique</u>** **Éviter la saturation de l'espace public par une réglementation adaptée** Le règlement prévoit une place de stationnement à partir de 200m² de surface et par tranche de 100m² dans les zones UAf (centre historique de Fontainebleau) et UAv (centre historique de type villageois) ainsi qu'une place par tranche de 50m² dans les autres zones. Le PLUi préconise également de « prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité ». La CMA IdF est d'accord avec les quotas de stationnement proposés, mais **recommande de limiter l'obligation d'aménager une aire de manutention à l'intérieur de la parcelle pour les commerces de plus de 1 000m² afin de ne pas pénaliser excessivement le petit commerce**. Concernant la sous-destination « industrie », le PLUi préconise une place de stationnement par tranche de 100m². La CMA IdF est d'accord avec cette préconisation, mais **conseille de ne pas appliquer cette obligation dans les zones UAv (centres historiques de type villageois) qu'à partir de 100m², afin de ne pas pénaliser l'implantation de très petits ateliers en cœur de ville**. Si, comme conseillé précédemment, le projet de règlement venait à être modifié pour autoriser l'implantation de locaux industriels de moins de 250m², notamment dans les zones UA et UB, il serait également **recommandé d'intégrer des exigences en matière de stationnement. Cela inclurait, par exemple, 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.	Il est envisagé de ne pas imposer d'aires de livraison pour les nouveaux commerces dans les zones UAf et UAv. Il est proposé de prévoir les règles suivantes : - Imposer en zone Uav pour l'industrie (activités industrielles de type petit artisanat de production uniquement, compatibles avec le quartier, de moins de 200m² et sans nuisances) 1 place de stationnement par tranche de 100m² à partir de 100m² de surface de plancher. - Imposer en zone Ub pour l'industrie (activités industrielles de type petit artisanat de production uniquement, compatibles avec le quartier, de moins de 200m² et sans nuisances) 1 place de stationnement par tranche de 100m² dès les premiers m².	
II.8.	Annexe : Open Data de la CMA IDF avec des données chiffrées et socio-économiques valables jusqu'au 31 décembre 2022		

	VI. Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France (CAIDF)		
IV.1.	**<u>I. Les circulations des engins agricoles</u>** Nous constatons l'absence d'un schéma des circulations des engins agricoles. Nous savons qu'un travail de concertation avec les exploitants du territoire a été mené notamment sur cette thématique. Aussi, vous savez combien un tel plan est nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire intercommunal, et que celui-ci contribue fortement à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants. Nous souhaitons une matérialisation par un schéma du travail mené lors des réunions avec la profession agricole.	Le PLUi sera complété par les éléments recueillis lors de la concertation avec les agriculteurs ainsi que par des échanges avec les élus locaux pour élaborer un schéma de circulation des engins agricoles.	
IV.2.	**<u>II. La zone A et son règlement</u>** A la lecture du règlement graphique, nous constatons que la zone A se décompose en plusieurs sous-zonages : A, Ap et Ac. La zone Ap, à elle seule, représente 91,5 % du territoire agricole. Son règlement interdit toutes constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Nous ne pouvons que réprouver ce choix. Nous ne pouvons accepter que seules soient prises en compte les contraintes paysagères et environnementales. Les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. Nous attirons votre attention sur le fait que l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités suffisantes pour son développement ou sa diversification. Une telle règlementation ne fera qu'obérer toutes possibilités en ce sens ainsi que toute tentative d'installation d'un jeune agriculteur. Aussi, nous estimons que ces enjeux ne devraient pas uniquement se traduire par une règlementation aussi restrictive de la zone A. Celle-ci devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles. Ceci est essentiel pour le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire du Pays de Fontainebleau. **Nous vous demandons donc de classer en une seule et unique zone A, toutes les parcelles déclarées agricoles au RPG 2023.**	La très forte intensification agricole que la France a connue après la 2nde Guerre Mondiale s'est traduite par une amélioration des rendements, permettant de nourrir une population française en pleine croissance, mais a également participé à une modification du rapport entre l'agriculture et son socle territorial, et à la longue une banalisation des paysages, un effondrement de la biodiversité et une pollution des sols et des nappes phréatiques. La profession agricole traverse une crise profonde, et connaît une antagonisation entre très grands producteurs et petits agriculteurs. Cette situation, couplée aux effets délétères du dérèglement climatique, impose de repenser le rapport de l'agriculture, à la biodiversité et de protéger les ressources nécessaires à la préservation du vivant. Le territoire du Pays de Fontainebleau constitue un fleuron patrimonial et paysager national et international, reconnu par l'UNESCO. Il recèle des entités paysagères, naturelles, agricoles, architecturales exceptionnelles, mais fortement fragilisées. Le sens du PLUi patrimonial, paysager et environnemental que la CAPF a souhaité élaborer a été de déterminer les grands équilibres à respecter entre les différents usages du territoire, les besoins de ses habitants, et la volonté de préserver l'héritage commun qu'il constitue pour les générations futures. Par conséquent, des mesures de protection des éléments naturels, des ressources, des paysages, de l'identité du Pays de Fontainebleau ont en effet été mises en place par l'intermédiaire du PLUi, qui s'inscrit lui-même dans le cadre établi par les documents de planification de rang supérieur, qui s'imposent à lui : SDRIF, charte du PNR sur les communes concernées, SDAGE et SAGE, PPRI, PLH, PCAET, servitudes de protection (forêt de protection, sites inscrits et classés…), etc. Il a également pris en compte les éléments environnementaux, patrimoniaux, paysagers… répertoriés à différents titres (Natura 2000, ZNIEFF, inventaires de biodiversité, trame verte et bleue, trame noire…). Pour autant, le PLUi a également tenu compte des besoins de la population actuelle et future, en matière de logement, de déplacements, d'emploi, de loisirs, d'achats, de services, d'activité économique (dont l'agriculture). Les différents dispositifs du PLUi qui concernent l'activité agricole ont été élaborés en concertation avec les agriculteurs, comme cela a été rappelé dans cet avis, mais également avec les élus, les habitants, les autres acteurs économiques du territoire, les associations, etc. Des ajustements sont évidemment possibles, dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme pour la procédure d'élaboration du PLUi, afin de tenir compte d'éventuels oublis, d'erreurs matérielles ou d'appréciation, ou de projets qui n'auraient pas été pris en compte. L'enquête publique constitue à ce titre une étape importante de la démarche. En revanche, les modifications d'ampleur demandées par la Chambre d'Agriculture (suppression des zones Ap et Ac au profit d'une zone A permettant l'accueil de constructions agricoles sur l'ensemble du territoire, suppression de la protection des éléments identifiés au titre du paysage et de la biodiversité…) risquerait de compromettre la légalité du PLUi. Enfin, il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des modalités d'évolution pour les PLU et PLUi et que ces documents ne sont pas définitivement figés une fois approuvés.	
IV.3.	**<u>III. Les éléments protégés</u>** Le plan de zonage fait ressortir nombre d'éléments à protéger pour des raisons environnementales notamment sur des parcelles valorisées par une activité agricole tels que : - Des haies ; - Des alignements d'arbres ; - Des arbres isolés ; - Des mares et des mouillères. Nous entendons votre volonté de préservation de la biodiversité mais nous nous interrogeons quant à l'accumulation de protections surtout dans les zones agricoles. Elles viennent contraindre encore plus les exploitants dans l'exercice de leur activité.	Voir réponse apportée ci-dessus	

IV.4.	**<u>IV. Le plan de zonage</u>** ***La situation des silos*** Les silos sont d'une importance capitale pour nos exploitants mais leur activité, même étroitement liée à l'agriculture, relève d'une activité de commerce. C'est pour cela que nous demandons leur reclassement en Ux. Il est également important, au même titre que d'autres activités économiques du territoire, que les silos puissent avoir des capacités à se développer. A Perthes, les silos ne peuvent s'étendre au vu de leur zonage et des protections de haies paysagères et d'alignement d'arbres. Nous demandons que les règlements graphique et écrit permettent l'extension de l'activité des silos. ***L'affectation réelle des sols*** Des parcelles déclarées agricoles au RPG 2023 ont été classées en N notamment à Chartrettes, Samoreau, Vulaines-sur-Seine et sûrement d'autres communes. Nous demandons que le plan de zonage reflète l'affectation réelle des sols et donc le reclassement en A de celles-ci. De la même manière, nous avons repéré des secteurs protégés en EBC classés en A. Nous souhaitons que ces espaces de boisement soient reclassés en N au vu de leur nature.	Les silos agricoles de Perthes et Tousson classés en A seront basculés dans une zone UXc spécifique avec l'autorisation d'activités commerciales liées à la production agricole. Il n'est pas prévu d'agrandir la zone des silos à Perthes. Voir la réponse apportée au point VI.2. L'EBC constitue une protection qui ne nécessite pas d'être doublée par un classement en zone N. Cependant, lorsqu'ils constituent un boisement d'une certaine superficie, il sera classé en zone N.	
IV.5.	**<u>V. La réaffectation des bâtiments agricoles</u>** Après analyse des plans graphiques, nous constatons que très peu de bâtiments agricoles ont été repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est essentiel, dans un territoire patrimonial comme celui du Pays de Fontainebleau, de donner l'opportunité aux bâtiments agricoles en dur devenus obsolètes pour l'activité agricole de changer de destination. L'entretien de ces derniers étant extrêmement coûteux, ils tomberaient en ruines s'ils ne pouvaient être réutilisés à d'autres fins. Nous demandons un travail plus complet de repérage de ces bâtiments.	Un travail d'analyse des bâtiments anciens pouvant changer de destination sera poursuivi. Certains corps de ferme isolés sur	
IV.6.	Pour conclure, après analyse du PLUi, notre Compagnie a un sentiment global d'incompréhension par rapport au traitement réservé à la profession agricole dans ce document. Malgré la concertation qui a été menée, nous constatons que la profession agricole n'a pas été écoutée ni entendue. C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable** quant à ce projet de PLUi.	Le secteur agricole a pu s'exprimer tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi : du diagnostic à l'élaboration du règlement. Deux réunions publiques ont été organisées avec les exploitants locaux. Une vingtaine puis une cinquantaine d'agriculteurs étaient présents lors de ces temps de présentation et d'échanges. De plus, certains exploitants ont échangé directement avec les Maires des communes concernées pour évaluer les besoins de constructions et d'installations actuelles et futures liées à leur exploitation. Ces échanges ont ensuite été pris en compte par la Communauté d'agglomération. L'enquête publique permettra à chacun de compléter si besoin sa demande.	

	VII. Département de Seine-et-Marne		
VII.1.	Le Département émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes**, notamment celles relatives aux emplacements réservés, à l'OAP, à la Servitude EL7 et au Règlement écrit.	Dont acte.	
VII.2.	1/ OAP ***Remarque générale :*** *Tout point d'interaction avec le réseau routier départemental doit être étudié en concertation avec l'agence routière départementale (ARD) de Moret/Veneux, gestionnaire de la voirie départementale, et soumis à son accord (Agence routière départementale de Moret/Veneux – 9 rue du Bois Prieur 77250 Veneux-les-Sablons).* Les OAP suivantes appellent des remarques de la part du Département :	Dont acte.	
VII.3.	**BOIS-LE-ROI :** ***OAP N°2 « QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI »*** : Il conviendra d'associer étroitement l'ARD de Moret-Veneux à ce projet, notamment pour l'identification des besoins liés au développement de commerces (stationnement, livraison), aux évolutions éventuelles d'accès aux bâtiments en bordure de la RD 115, afin de garantir le bon fonctionnement de ce secteur et d'éviter tout risque de stationnement ou livraison anarchiques sur la RD 115.	Dont acte.	
VII.4.	**CHARTRETTES :** ***OAP N°1 « RUE DE LA CHEVALERIE » :*** Aucun piquage ne sera autorisé depuis la RD 135 et le piquage depuis la rue de la Chevalerie devra se situer à au moins une quarantaine de mètres du carrefour avec la RD 135. De plus, l'accès piéton doit être conforté au niveau de la Rue du Buisson (voie communale).	L'accès sera indiqué à une distance de 40m minimum du carrefour de la rue de le Chevalerie et de la RD.	
VII.5.	***OAP N°2 « RUE GEORGES CLEMENCEAU » :*** L'accès principal se fait via la RD 39, tandis qu'un accès secondaire est prévu par la Rue Blanche-Vitte. Le Département n'est pas opposé à cet accès. Cependant, il n'est pas clairement indiqué sur le plan de l'OAP, contrairement à celui depuis la voie communale matérialisé par une flèche. Il est donc demandé de figurer l'emplacement exact de l'accès principal le plus proche possible de la zone « habitat », le carrefour entre la RD 39 et la RD 115 étant situé à moins de 40m de ce point. La prise en charge des aménagements, y compris ceux concernant la RD 115, est attribuée à l'aménageur.	L'accès sera précisé au plus proche de la zone d'habitat.	
VII.6.	**HERICY :** ***OAP N°1 « RUELLE AUX ÂNES – SITE D'ACTIVITES » :*** L'OAP prévoit que la Ruelle aux Ânes soit élargie en fonction du trafic attendu, afin d'assurer une circulation sécurisée entre la RD 227 et l'entrée du projet. Il est également précisé que l'accès depuis la RD 227 nécessitera une étude d'aménagement de l'intersection entre cette Route et la Ruelle aux Ânes (par exemple, sous la forme d'un tourne-à-gauche) pour sécuriser les manœuvres. Le Département est favorable au principe de desserte de cette OAP. Tous travaux au droit du carrefour entre la Ruelle aux Ânes et la RD 227 seront à la charge de l'aménageur.	Il sera précisé dans l'OAP que tout aménagement du carrefour sera à la charge des futurs porteurs de projet de la zone générant un trafic supplémentaire.	
VII.7.	**VULAINES-SUR-SEINE :** ***OAP N°1 « SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE »*** : Dans le cadre de cette OAP, l'accès au site se fera uniquement par la RD 39 (Route d'Héricy) et par le carrefour actuel muni de feux tricolores. Il desservira les logements par plusieurs voies en impasse, à la circulation apaisée. Aucun autre nouvel accès ne sera possible. Il est mentionné dans l'OAP que « *toutes les interventions sur le domaine public routier départemental, et à son voisinage, doivent être étudiées en concertation avec l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis, […]*». Il convient de remplacer par l'ARD de Moret-Veneux. Il est mentionné que les besoins en stationnement doivent être suffisamment dimensionnés pour ne pas générer de report de stationnement spontané et inapproprié sur la RD39. Le besoin est estimé à 26 places de stationnement public mutualisées pour le théâtre et le restaurant existant et la dépose-minute des collégiens**, il conviendrait de confirmer ce nombre par une étude spécifique.**	L'ARD Moret-Veneux sera mentionnée. Il n'a pas été réalisé d'étude sur le stationnement mais il convient de rappeler le nombre de places de stationnement sur ce secteur et aux abords de celui-ci afin d'absorber les besoins aux différents usages au cours de la journée et de la semaine (début et fermeture des cours du collège, besoins pour les activités existantes et futures de l'opération). A noter que les futurs occupants des logements disposeront des places de stationnement en dehors de ces aires de stationnement ouvertes au public. 	

VII.8.	**FONTAINEBLEAU – AVON :** ***OAP N°1 « QUARTIER DU BREAU » :*** Il convient de préciser que la RD 606 est classée en tant que Route à Grande Circulation (RGC). Aucun nouveau piquage sur la RD 606 n'est prévu. La rue de Sintra s'achève au sud, au droit du carrefour avec la route militaire. En aucun cas elle ne peut rejoindre la RD 606 (ambiguïté de la représentation cartographique), les 2 seuls accès sont celui avec la rue des Cascades à l'ouest, et avec la rue des Archives à l'est. Toutefois, l'OAP prévoit la création d'une voie secondaire interne, parallèle à la RD 606, depuis la rue des Archives en direction de l'est. Si sa fonction reste à préciser, il est demandé que son piquage soit éloigné de la RD 606 pour coïncider a minima avec l'actuel accès à la parcelle (à 70m de l'axe de la RD 606). En outre, **cette voirie se situe dans la bande inconstructible liée au statut de RGC de la RD 606**, cette dérogation doit donc être justifiée. De même, **il est demandé que la bande d'inconstructibilité figure au plan de l'OAP** sur la partie à l'est de l'axe de la rue de Sintra. L'OAP mentionne la construction de parkings silo pour la gestion du stationnement public. Cependant, aucune spatialisation de stationnement n'a été intégrée dans le schéma de l'OAP. **Il est donc recommandé de prévoir des places de stationnement à l'intérieur du périmètre pour éviter tout stationnement désordonné le long de la RD 606**.	Il sera précisé que la RD 6060 est une route classée à grande circulation. La voie parallèle (route militaire) à la RD 606 existe déjà. Le secteur du terrain des Archives étant classé en zone UE et déjà bâti, il n'a pas vocation à être classé dans la bande inconstructible liée au statut de la RD 606. L'OAP prévoit un parking silo sans en délimiter l'emplacement afin de ne pas contrarier le futur projet qui devra de fait le prévoir mais aussi prévoir du stationnement interne au terrain de l'opération que ce soit pour les activités, les équipements et les logements (voir règles sur le stationnement).	
VII.9.	***OAP N°2 « ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE VALVINS » :*** Le site est accessible depuis deux points d'accès (centre d'affaires Odéon et entrée de la rue Saint-Fiacre). Le Département est favorable à l'aménagement et la sécurisation de ces carrefours avec la RD 210. Un nouveau piquage, uniquement entrant, est envisagé sur la RD 210 (entre les deux carrefours déjà évoqués) ; dans la mesure où ce carrefour d'entrée se substitue à la suppression de tout accès de lot direct, le Département est favorable au principe de ce 3ème accès. Néanmoins, sa localisation et sa configuration devront être étudiées en étroite concertation avec l'ARD de Moret/Veneux. Il est aussi prévu de requalifier la RD 210 (Avenue de Valvins), en fonction de la largeur de la voie. Le Département est favorable à cette requalification, cependant il ne portera pas la maitrise d'ouvrage de cet aménagement**.** Si l'OAP mentionne la problématique de stationnement, celle-ci n'est pas représentée sur le schéma. Il est nécessaire d'inclure des places de stationnement dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement désordonné sur la RD 210. Enfin, l'OAP suggère la création de liaisons douces pour piétons et cyclistes tout au long de la RD 210. Le Département est favorable à cette initiative. Ce souhait est confirmé par la localisation d'emplacements réservés pour ce motif. Les services départementaux devront être associés à l'élaboration de ces projets. **Il faut noter que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ce projet, et qu'une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien des aménagements.**	L'OAP et ses principes ont été repris à partir du PLU actuel, ceux-ci ont été élaborés en concertation avec les services de l'ARD. Dont acte Les opérations liées aux activités économiques devront respecter les règles sur le stationnement correspondant à chaque type d'activité. Dont acte	
VII.10.	***OAP N°3 « OAP PORTE NORD » :*** Il convient de préciser que la RD 607 est classée en tant que Route à Grande Circulation (RGC). Il est envisagé d'aménager une bande végétalisée le long de la rive Est de la RD 607 et de renforcer les alignements d'arbres le long de la RD 417 (boulevard André Maginot). Le Département est favorable à ces mesures. Par ailleurs, en rive Est et Nord du Boulevard de Constance (RD 607), les bâtiments actuels se situent à une vingtaine de mètres de la RD. **Il est demandé de faire figurer dans le schéma de l'OAP une bande inconstructible de 20m qui sera de nature à garantir la faisabilité d'une structure paysagère entre la RD 607 et le front bâti.** Le Département est favorable à la sécurisation du carrefour à l'intersection de la RD 417, de la rue Paul Tavernier et de la rue Jean-Henri Dunant. Par ailleurs, il est indiqué que les cheminements pour les modes actifs devront être aménagés sur les voies requalifiées, sans spécifier le tracé exact de ces itinéraires. Si ces cheminements sont prévus sur les routes départementales, ils devront être étudiés avec les services du Département. **Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces projets, et une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien de ces aménagements.** Enfin, pour mémoire, le Département a étudié un projet de requalification du carrefour de la Libération en concertation avec la Commune de Fontainebleau et l'Intercommunalité. Ce projet a fait l'objet d'une demande de modification du périmètre de la forêt de protection. La réalisation de ce projet impose d'investir les emprises « Espace à végétaliser » situées au niveau	Il est proposé de plutôt maintenir la frange végétalisée sur la route départementale plutôt que la bande inconstructible de 20m. Dont acte Il est envisagé de maintenir l'espace végétalisé.	

	du carrefour mais ne devraient pas impacter les emprises « Commerce et activité de service » situées au sud.		
VII.11.	***OAP N°7 « OAP STADE MAHUT » :*** Ce projet prévoit la construction d'un skate-park en bordure de la RD 607 (Boulevard de Constance), classée en tant que RGC. **Il est important de noter que la réglementation impose un recul obligatoire de 75 m, ce qui grève la moitié du site**. Cette OAP justifie donc une réduction de la bande inconstructible à 25 m, les « constructions » étant le skate-park et la liaison modes actifs. Les aménagements paysagers entre la RD 607 et le futur skate-park seront renforcés afin de limiter toute co-visibilité, notamment par la densification d'une haie végétale. Cela qualifiera également la rive de la RD 607, **le Département souscrit à cette ambition et il devra être associé à l'établissement du projet de plantation**.	Dont acte	
VII.12.	**BOISSY-AUX-CAILLES** ***OAP N°1 « SECTEUR RESIDENTIEL – RUE DE LA LIBERATION » :*** L'OAP est située à l'ouest du territoire communal, à l'entrée du hameau de Mainbervilliers, à proximité de la RD 152 (Rue de la Libération), et non de la RD 151 comme mentionné, cette dernière étant classée Route à grande circulation (RGC). **Cette OAP justifie ainsi une réduction de la bande inconstructible à 25 m, sur laquelle aucune construction ne sera autorisée depuis l'axe de la RD 152**. Le secteur de l'OAP est destiné à accueillir exclusivement 4 à 5 logements individuels de type pavillonnaire. Le Département souscrit aux mentions « aucun piquage direct n'est prévu sur la RD 152 et qu'aucun aménagement ne devra entraver la circulation sur la RD 152 ».	Dont acte	
VII.13.	**LA CHAPELLE-LA-REINE** ***OAP N°1 « LA ZONE AU » :*** Il est indiqué qu'une voie nouvelle (avec liaison modes actifs) entre l'OAP et la RD 16 pourra être aménagée à plus long terme. Le Département est favorable à la réalisation de cette voie depuis la RD qui assurera un bon maillage et l'OAP précise que la sécurisation du carrefour entre la RD 16, la voie interne et la liaison douce (insertion des cyclistes dans le flux motorisé de la RD 16), sont à la charge de l'aménageur, Enfin, bien qu'il soit précisé que le stationnement sera prévu en fonction des besoins estimés, son emplacement exact n'est pas indiqué sur le schéma de l'OAP.	Il n'est pas nécessaire de fixer un emplacement pour l'aire de stationnement puisqu'elle est de fait prévue par les orientations écrites de l'OAP. Le stationnement dédié aux logements sera réalisé sur chaque lot dédié à accueillir un logement.	
VII.14.	***OAP N°2 « LA RUE DES CHAMPS :*** Il est indiqué que pour chaque voie de desserte créée, l'aménagement des carrefours devra être prévu. A ce titre, le Département est favorable au piquage sur la RD 152 et souligne que l'aménagement ainsi que la sécurisation du carrefour seront à la charge de l'aménageur. L'OAP indique qu'une continuité douce (piste cyclable, trottoir sécurisé, voie partagée, etc.) sera aménagée et débouchera sur la RD 152. Ce point d'interaction devra être étudié avec l'ARD de Moret-Veneux.	Dont acte	
VII.15.	***OAP N°4 « L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU » :*** Le périmètre de l'OAP se situe au centre nord de la commune et est desservi par la RD 152, qui est classée RGC. L'accès au site se fera depuis la RD 152 par une nouvelle voie de desserte interne menant au futur parking. Le Département est favorable à cet aménagement, car un accès non carrossable desservant l'intérieur de l'OAP existe déjà et débouche sur la RD 152. Il est également précisé que la sécurisation du carrefour sur la RD 152, est à la charge de l'aménageur, et sera à travailler en concertation avec l'ARD de Moret-Veneux.	Dont acte	
VII.16.	***OAP N°8 « BESSONVILLE » :*** L'accès au secteur de l'OAP se fera par un accès principal depuis la RD 104 et le stationnement se fera à l'intérieur de l'OAP. Le Département est favorable au principe de cette OAP.	Dont acte	
VII.17.	***OAP N°10 « PLACE DE LA REPUBLIQUE » :*** L'accès sera assuré exclusivement par une voirie de desserte aménagée depuis la Place de la République située en bordure de la RD 16. L'accès pour les cheminements doux se fera également depuis la RD 16. Le Département est favorable au principe de cette OAP, mais attire l'attention sur l'accès à la Place qui se fait via la rue Carnot où cohabitent desserte des habitations, stationnement et circulation des piétons.	Dont acte	
VII.18.	***OAP N°11 « RUE NEUVE » :*** aucun piquage n'est prévu sur la RD 152, cependant un accès dédié aux liaisons douces sera aménagé à partir de la RD 152 vers l'intérieur du secteur, en s'appuyant sur les aménagements existants le long de la route départementale. Le Département n'est pas opposé à ce cheminement mais souligne que cet axe est actuellement uniquement équipé de trottoirs et ne comporte aucun aménagement spécifique pour les cyclistes.	Dont acte	
VII.19.	**LE VAUDOUE** : ***OAP N°1 « OAP DE LA CHAUSSEE » :*** Cette OAP prévoit, a priori, 2 piquages directs sur la RD 16, le premier accès se faisant à partir de l'entrée existante sur le Chemin de la Chaussée avec une		

	place de retournement à l'extrémité de la voie envisagée. Les conditions de visibilité étant jugées correctes, l**e Département n'est pas opposé à ce premier accès.** Concernant le second accès prévu au nord, il est situé à seulement 22 mètres du premier accès (et ne débouche pas sur la RD 16, selon le plan, car aucune flèche n'est indiquée comme pour le premier). **Cet accès doit donc être présenté comme optionnel et soumis à la confirmation de sa faisabilité par l'ARD de Moret-Veneux**. La question du stationnement est mentionnée dans l'OAP, mais n'est pas représentée sur le schéma. **Il est nécessaire d'inclure des places de stationnement dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement désordonné sur la RD 16.**	L'accès depuis la RD vers le chemin de la Chaussée sera en sens unique. L'ARD sera consultée sur la demande de permis d'aménager. L'OAP demande ne place de stationnement visiteur pour 5 logements. Il n'est pas nécessaire de fixer un emplacement pour ces emplacements de stationnement puisqu'ils sont de fait prévus par les orientations écrites de l'OAP. Le stationnement dédié aux logements sera réalisé sur chaque lot dédié à accueillir un logement.	
VII.20.	**NOISY-SUR-ECOLE :** ***OAP N°1 « GRANDE RUE – CHEMIN DU GROISON » :*** L'accès au site de projet se fera depuis la RD 63a2 et le Chemin du Groison (voie communale). Il est indiqué que l'urbanisation interviendra à long terme et le schéma de l'OAP est très sommaire. Le Département n'est pas opposé à un piquage depuis la RD 63a2, néanmoins, il faut noter que la localisation et la configuration seront à étudier avec l'ARD de Moret/Veneux.	Dont acte	
VII.21.	***ARBONNE-LA-FORET*** ***OAP N°4 « ROUTE DE BARBIZON – RUE DE MACHERIN » :*** La desserte du secteur se fera par la RD 64, sous forme d'une voie interne à double sens permettant d'accéder aux habitations, comprenant une aire de retournement au bout de cette impasse. Le carrefour qui sera créé sur la RD 64 devra être aménagé afin de sécuriser l'accès à la zone concernée. Le Département est favorable à cet aménagement, mais rappelle qu'il **n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de cet aménagement.** Le schéma illustre une liaison douce existante le long de la RD 64, mais en réalité, ce tronçon n'est équipé ni de trottoirs ni de pistes cyclables**. Il est demandé de retirer la flèche indiquant une liaison douce car elle est inexistante.**	La liaison douce matérialise le trottoir déjà réalisé.	
VII.22.	***OAP N°5 « SECTEUR RUE GRANDE - RUE SAINT ELOI » :*** les accès et réseaux routiers seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, mais l'OAP prévoit déjà une voie centrale interne et une liaison douce, se raccordant à l'ouest à la RD 64 et à l'est à la Rue Neuve. Le Département est favorable à ce piquage étant donné qu'il existe déjà un chemin non carrossé à cet endroit et que la continuité cyclable sera assurée à l'ouest via le Chemin reliant la RD 64 à la rue de la Gare. **Le Département n'a pas vocation à en être maître d'ouvrage.**	Dont acte	
VII.23.	***BARBIZON*** ***OAP N°2 « BOIS DU MEE » :*** L'OAP est située à l'entrée nord-est de la ville, le long de la RD 607 classée Route à Grande Circulation (RGC). Les principes de desserte sont conformes à l'étude conduite conjointement par le Département et la Commune. En revanche, il convient de corriger ou préciser les deux points suivants : - l'OAP indique qu'il n'y a pas de continuité modes actifs avec les secteurs limitrophes. Or, l'étude évoquée ci-dessus avait identifié le besoin de liaison avec Chailly-en-Bière. L'aménagement modes actifs à réaliser dans le cadre de l'OAP devra être compatible avec une future prolongation vers le nord. **Il est donc demandé de supprimer la mention « *aucune liaison ne sera réalisée avec les cheminements doux présents étant donné l'absence de connexion possible »,* et de la remplacer par la nécessité d'être compatible avec une future liaison modes actifs en direction de Chailly-en-Bière.** la localisation du piquage de la voie de desserte à créer sur la RD 607, qui permet d'accéder au parking de la zone d'activités mixtes, n'a pas été étudiée dans le cadre de l'étude sus-mentionnée. Or, la faisabilité d'une voie de desserte, qui se situe au point de création de la contre-allée depuis la RD 607, n'est pas garantie à ce stade, **il est donc demandé que ce piquage soit prévu plus au nord et d'indiquer que sa localisation est conditionnée à la faisabilité de sa desserte** (en entrée et en sortie) conformément aux guides de construction routière. La création de ces accès, ainsi que le carrefour à créer sur la RD 607, devront être réalisés en concertation avec la Direction des Routes du Département**. Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces aménagements.** Ce projet impacte les emprises privées et le Domaine public routier départemental. Le Département pourrait accepter que la contre-allée et le stationnement longitudinal soient localisés sur le Domaine public routier départemental, à condition que l'étude soit conduite en étroite collaboration avec les services du Département en raison des enjeux de configuration routière.	Il sera mentionné le projet de liaison douce avec Chailly-en-Bière. Il sera indiqué que le piquage sur la RD sera défini plus précisément selon le réaménagement du secteur allant du rond-point jusqu'à la zone d'activités et comprenant la contre-allée.	

VII.24.	***CELY-EN-BIERE*** ***OAP N°1 « ZONE D'ACTIVITES – ENTREE DE VILLE NORD » :*** Pour améliorer l'intégration paysagère de l'entrée de ville, une bande paysagère de 8 mètres de large sera aménagée le long de la RD 372, ce qui implique que les stationnements actuels soient bien intégrés à l'intérieur des parcelles. Le Département souscrit à cette intention qui sera bénéfique en termes de paysage mais également de sécurité routière. En matière de stationnement, il est apprécié que l'OAP prévoit de réaménager les parkings existants et de créer une nouvelle aire de stationnement pour les futurs bâtiments d'activités. Les aménagements paysagers devront être traités en association avec les services du Département.	Dont acte	
VII.25.	***CHAILLY-EN-BIERE*** ***OAP N°1 « SECTEUR DES TOURNELLES » :*** En matière d'accessibilité viaire, deux accès existent depuis la RD 607, avec indication de sécurisation à réaliser. Le Département est favorable à ce principe et les carrefours devront être étudiés avec l'ARD de Moret/Veneux. **Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage des accès.** Il conviendra de localiser et configurer précisément le piquage à proximité du carrefour rue Chamaillard x RD607, qui se situe au droit d'un arrêt de bus. Également, il faut noter que le cycle du carrefour à feux privilégiera les flux de la RD 607 par rapport à ceux de la rue Chamaillard en raison de son statut. Le Département est favorable à la création de modes doux sur la RD 607, **mais rappelle qu'il n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces aménagements.**	Dont acte	
VII.26.	***OAP N°2 « ROUTE DE PARIS - ENTREE NORD-OUEST » :*** l'OAP se situe en entrée nord-ouest de la commune, en bordure de la RD 607 classée RGC. L'OAP prévoit la création d'une voirie à sens unique avec deux accès (entrée/sortie) débouchant sur la RD 607. Il est également précisé que les carrefours à ces intersections devront être sécurisés et aménagés. Le Département n'y est pas opposé (à étudier avec l'ARD de Moret/Veneux). Par ailleurs, il est mentionné qu'une liaison douce existe le long de la RD 607, il s'agit de bandes multifonctionnelles qui peuvent accueillir des cyclistes. Néanmoins, cette nouvelle urbanisation, incite à ce que soient réalisés des trottoirs pour permettre le rabattement des piétons vers le bourg. **Il convient de préciser que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage des accès et des trottoirs.** De plus, le schéma ne prévoit pas d'aire de stationnement**. Il est donc demandé de les intégrer au plan afin d'éviter tout stationnement le long de la RD 607.**	Les orientations écrites de l'OAP prévoient que le stationnement commun à l'opération prévoit 1 place visiteur pour 3 logements. De plus, le stationnement destiné aux occupants des logements devra être prévu sur chaque lot comprenant du logement.	
VII.27.	***PERTHES-EN-GATINAIS*** ***OAP N°2 « LES COEURS D'ILOTS » :*** Le secteur sud prévoit un maillage reliant le Chemin des Mariniers (voie communale) à la RD 372. L'accès depuis la RD 372 correspond à un piquage existant (situé au niveau du carrefour avec la rue du Dr Regoby). Il est indiqué que la voie interne à l'OAP sera à sens unique, avec une entrée à l'est depuis la RD 372 et une sortie au sud sur le Chemin des Mariniers. Le Département n'est pas opposé à ce maillage viaire proposé pour l'OAP. De plus, un aménagement du carrefour (entre la RD 372, la nouvelle voie et la Rue du Dr Regoby) est prévu pour clarifier le fonctionnement du carrefour. Le Département est favorable à cet aménagement. Enfin, l'OAP prévoit un parking à l'intérieur de son périmètre et envisage également une liaison douce se prolongeant jusqu'au carrefour existant (entre la RD 372, la nouvelle voie et la Rue du Dr Regoby). Il est nécessaire de prendre en compte cette liaison dans la réorganisation du carrefour, en concertation avec l'ARD, **et il convient de préciser que le Département n'a pas vocation à en être maître d'ouvrage.**	Dont acte	
VII.28.	***SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE*** ***OAP N°2 « AU CROISEMENT DES RUES DE SAINT-SAUVEUR, DE L'EGLISE ET DE LA RD11 » :*** Le secteur est accessible depuis la RD 11, et les accès aux nouvelles constructions se feront depuis cet axe. Leur emplacement et leur nombre ne sont pas encore définis. Toutefois, il est précisé que si plusieurs accès sont nécessaires, ils devront être regroupés par paires afin de limiter les conflits de circulation. Le Département recommande d'installer des accès non seulement sur la RD 11, mais aussi sur la Rue Saint-Sauveur, voie communale qui dessert également la zone. L'OAP prévoit que le carrefour formé par les rues de l'École, de l'Église, Saint-Sauveur et de La Ferté-Alais doit être sécurisé pour améliorer la visibilité et réduire les risques d'accidents. Le	Dont acte. Les accès seront réalisés par paire.	

	Département est favorable à cet aménagement, **mais il n'a pas vocation à être maître d'ouvrage.** Des cheminements piétons et cyclables sont également prévus le long de la RD 11. Le Département souscrit à cette initiative mais souligne que la RD 11 ne dispose actuellement ni de trottoirs ni d'aménagements pour les cyclistes. Ces aménagements, devront être étudiés avec la Direction des routes du Département. **Le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ce projet, et une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien des aménagements.**		
VII.29.	***SAINT-MARTIN-EN-BIERE*** ***OAP N°1 « SECTEUR MACHERIN - RD64 » :*** L'OAP prévoit une voie principale à double sens reliant la RD 64 (Rue des Longues Raies) à la Rue de la Liesserie (voie communale), ainsi qu'une autre voie à sens unique pour desservir les parcelles privées. Le Département est favorable à ce piquage, les conditions de visibilité étant jugées satisfaisantes. L'OAP envisage également la création d'une liaison douce entre la RD 64 et la Rue de la Liesserie, en parallèle de la voie interne projetée ; et le long de la RD 64. **Le Département n'a pas vocation à porter la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.** Le carrefour à aménager sur la RD 64 devra permettre le passage sécurisé des piétons et cyclistes. **Une convention devra être établie pour la réalisation et l'entretien des aménagements.** L'OAP prévoit de limiter la vitesse le long de la RD 64 pour sécuriser l'entrée de ville. Cette mesure nécessite une concertation préalable avec l'ARD de Moret/Veneux.	Dont acte	
VII.30.	***SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE*** ***OAP N°1 « RUE DE MONTGERMONT » :*** Le projet prévoit 6 accès pour les véhicules motorisés (3 dans le secteur sud et 3 dans le secteur nord), qui se raccordent à la RD 50. Ces accès existent déjà sous forme de portails privés, à l'exception d'un seul, à créer au centre du secteur sud. Le Département n'est pas opposé à ces accès, mais souligne l'importance de prévoir des dimensions suffisantes pour permettre le passage de deux véhicules, et d'éviter des perturbations de circulation sur la RD 50 en raison de la multiplication des accès. Il est prévu que le carrefour existant entre la RD 50 et le Chemin de la Planche Coutant soit aménagé. **Le Département n'a pas vocation à en être maître d'ouvrage.**	Dont acte	
VII.31.	***OAP N°5 « EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE » :*** Il convient d'apporter une correction au texte : le descriptif de l'OAP mentionne la création d'une voie perpendiculaire à la RD 24 pour desservir les futures activités, bien que ce tracé ne soit pas visible sur le plan. Il est également précisé que l'accès à la zone se fera depuis la rue de Perthes (voie communale) par une voie interne avec une aire de retournement à l'extrémité de cette impasse. **Il est demandé de retirer la mention « une voie perpendiculaire à la RD 24 devra être créée pour desservir les activités futures », et de conserver uniquement l'accès tel qu'indiqué dans le schéma de l'OAP.**	L'OAP sera corrigée pour retirer la mention de la voie perpendiculaire à la RD 24.	
VII.32.	**Orientations d'aménagement et de programmation thématiques** - ***OAP « Mobilités actives » :*** Le 1er axe correspond au déploiement du Schéma directeur cyclable de la CA, récemment adopté, sur lequel Le Département a eu l'occasion de s'exprimer dans un autre cadre. Notamment, si le Département est effectivement maître d'ouvrage de 2 projets sur la RD 16 et la RD 50, **Le Département demande la suppression de la mention « piste cyclable », car pour la RD 16, le statut de l'aménagement n'est pas fixé, et concernant la RD 50, il s'agit d'une voie verte.** Il est indiqué la réalisation de « chaussée à voie centrale banalisée » sur les RD 63e2, 137 et 115, à court terme. **Le Département n'a pas donné son accord pour leur réalisation, qui est conditionnée à des études de faisabilité. Il convient également de rappeler que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces projets.** A moyen et long termes sont indiquées des actions dont la faisabilité n'est pas assurée et qui ne sont donc pas validées (par exemple suppression d'une voie sur la RD 607 pour réaliser une piste cyclable, programmation d'encorbellement sur le pont de la RD 115 sur la Seine). **Il est demandé dans cette OAP 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 (§2.1.1)**. Concernant les 2ème et 3ème axes, il convient de rappeler que la Direction des routes du Département doit être associée aux réflexions concernant les routes départementales, y compris en agglomération.	Les points soulevés par le Département relèvent du schéma directeur cyclable de la CAPF. Ils seront étudiés pour déterminer la suite à donner.	

VII.33.	***OAP « Commerce et redynamisation des centres-bourgs »* :** L'OAP prévoit la mutualisation des parkings entre les différents commerces d'une même zone, et impose aux grands établissements de prévoir des aires de livraison à l'intérieur de leur parcelle. Cela permettra de libérer l'espace sur la voirie, de ne pas perturber l'espace public et de garantir des conditions optimales pour les livraisons.	Dont acte.	
VII.34.	***OAP « Continuités écologiques, Biodiversité, paysage »* :** Le Département tend à favoriser les continuités écologiques notamment à l'occasion des travaux sur ses ouvrages d'art.	Dont acte.	
VII.35.	**PADD** Dans le PADD, plusieurs actions sont envisagées pour augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé, telles que le développement des itinéraires pédestres et cyclables communaux et intercommunaux, l'incitation à une circulation apaisée et l'intermodalité. Enfin, le Département est favorable à la proposition d'installer des stations d'autopartage et de covoiturage à Ury et à la Chapelle-la-Reine. Il faut noter que le Schéma départemental de stations multimodales de covoiturage prévoit une implantation pour ces deux communes, **le Département pourrait donc être maître d'ouvrage de ces projets.**	Dont acte.	
VII.36.	**Règlement écrit** - Affouillements et exhaussements de sol : L'objectif du Département est de pouvoir réaliser les travaux (y compris exhaussements et affouillements) nécessaires à l'entretien et la pérennisation du réseau routier. Or, les affouillements et exhaussements du sol ne sont pas indiqués au règlement des zones A et N, ce qui conduit à penser qu'ils sont autorisés. Néanmoins, il serait plus clair et sécurisant d'indiquer que : « sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, ou d'aménagement d'espaces publics. » En revanche, pour la zone NI (Zone naturelle d'espaces touristiques et de loisirs), les affouillements et exhaussements de sol y sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone NI, ce qui n'inclut pas les infrastructures routières. A ce titre, il est demandé d'ajouter le paragraphe suivant p.75 : « sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, ou d'aménagement d'espaces publics. »	Les affouillements et exhaussements de sol seront autorisés s'ils sont nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, ou d'aménagement d'espaces publics dans les zones A et N.	Règlement écrit
VII.37.	Routes à grande circulation (RGC) : Il faut souligner que le règlement indique, au niveau des règles générales applicables à toutes les zones, qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de l'autoroute A6 et de 75m des routes départementales RD 409, RD 210, RD 142, RD 138, RD 607, RD 606, RD152 et RD 637, en raison de leur statut de RGC. **Il faut ajouter à cette liste la RD 36 (qui traverse la commune de La Chapelle-en-Reine vers le sud), également classée RGC, avec une bande d'inconstructibilité de 75 mètres.** (*Voir annexe 2 : Liste des Routes classées à grande circulation)*	La RD 36 sera ajoutée à cette liste de routes à grande circulation avec bande d'inconstructibilité de 75m.	Règlement écrit
VII.38.	2/ ROUTES DEPARTEMENTALES **Servitudes** - **Tableau EL7:** La CA Pays de Fontainebleau est concernée par plusieurs plans d'alignement *(voir annexe1 : Liste des plans d'alignement (servitude EL7) par commune)* Cependant, certaines communes ne figurent pas dans le tableau récapitulatif des communes concernées par la servitude d'alignement des voies publiques (EL7). De plus, pour les communes mentionnées, les plans d'alignement ne sont pas toujours tous répertoriés, tandis que, dans certains cas, des plans inexistants sont indiqués. Les dates associées sont parfois incorrectes. **Il est demandé d'apporter les correctifs nécessaires** (reprendre le tableau en conformité avec la liste complète par commune figurant en annexe 1, en précisant les dates exactes et en supprimant les plans d'alignement inexistants). **Il est également nécessaire d'ajouter les communes omises, accompagnées de leurs plans d'alignement correspondants.** **Il est important de préciser que le tableau n'a pas été mis à jour en considérant les déclassements des routes nationales en routes départementales**. En effet, l'ancienne RN 7	Le tableau récapitulatif des servitudes des communes concernées par la servitude d'alignement des voies publiques sera complété, corrigé et mis à jour.	Annexes (Servitudes et plans d'alignement)

	a été déclassée en RD 607 (commune de Bourron-Marlotte), ainsi que l'ancienne RN 152 devenue RD 152 (commune d'Ury). Enfin, il convient d'ajouter le Département en tant que gestionnaire et les coordonnées suivantes : Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex, lieu de consultation du plan : Agence Routière Départementale ARD de Moret/Veneux - 9 rue du Bois Prieur, 77250 Veneux-les-Sablons.		
VII.39.	**Plan des Servitudes relatives à l'Utilisation de Ressources et équipements :** Sur le plan graphique, aucun tracé des plans d'alignement n'a été réalisé. En effet, il est précisé sur le plan de chaque commune que cette donnée n'est pas disponible. Le Département avait fourni les plans dans la contribution au porter-à-connaissance **(voir plans à intégrer en annexe).**	Le tracé des plans d'alignement sera réalisé en fonction des données mises à disposition.	
VII.40.	**Emplacements réservés** Le PLUi comprend 147 emplacements réservés, dont 8 sont au bénéfice du Département. ***Fleury-en-Bière :*** - ***« ER 62 Cheminement doux le long de la RD50 » :*** **le Département est maître d'ouvrage du projet « RD 50 - Aménagement de l'intersection avec la RD 637**, recalibrage de la RD 50 et création d'une voie verte », et étudie actuellement ce projet de voie verte dans la continuité de la réalisation du passage inférieur de **franchissement** de la RD 637. **Le Département est donc favorable à cet ER. La superficie précise sera définie lors de l'enquête parcellaire.** - ***« ER 63 Cheminement doux le long de la RD50 »*** **: le Département a déjà commencé les travaux pour l'aménagement « RD 50 - Aménagement de l'intersection avec la RD 637**, recalibrage de la RD 50 et création d'une voie **verte** », et le passage inférieur est réalisé : **cet ER peut être supprimé.**	Dont acte L'ER 63 sera supprimé.	
VII.41.	***Perthes :*** - *« ER 111 Cheminement doux le long de la RD50 »* : le Département est maître d'ouvrage et étudie actuellement ce projet de **voie** verte dans la continuation de la réalisation du passage inférieur de franchissement de la RD 637. En complément, pour la réalisation du projet « RD 50 - Aménagement de l'intersection avec la RD 637, recalibrage de la RD 50 et création d'une voie verte », **il est demandé d'inscrire 2 ER sur les communes de Perthes-en-Gâtinais et Fleury-en-bière, en bordure ouest de la RD 50 et d'une largeur de 3m afin de permettre le recalibrage de la chaussée et la création d'une noue.** - *« ER 109 Cheminement doux le long de la RD372 »* : Le Département n'a prévu cet aménagement sur cette route **départementale**, ce projet n'est pas inscrit au PlanVélo77 révisé en 2023, **il est donc demandé de supprimer cet ER**. Dans l'hypothèse où la Commune ou la Communauté d'agglomération se porterait maître d'ouvrage, l'ER pourrait être inscrit à son bénéfice et dans ce cas la direction des routes du Département devrait être associée à la conception du projet et à sa réalisation. Il serait également demandé à ce que les emprises soient versées dans le domaine public routier départemental.	L'ER sera délimité en fonction du projet de voie verte qui sera transmis par le Département. L'ER 109 sera supprimé.	
VII.42.	Les ER suivants ne sont pas au bénéfice du Département mais ont un impact sur le réseau routier départemental. Le Département n'est pas opposé aux projets, mais il devra être associé, en phase études et travaux, et invitera la Commune ou la CAPF à verser les emprises dans le domaine routier départemental à l'avènement des projets. Concernant les projets de liaisons douces sur RD, une convention devra être signée pour fixer les conditions de réalisation des travaux et d'entretien de la liaison douce : **Avon :** - **« ER 7 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »** - **« ER 8 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »** - **« ER 9 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »** - **« ER 11 Elargissement de l'avenue des Valvins (création d'une noue, d'une piste cyclable bidirectionelle et élargissement du trottoir) »** - **« ER 10 Elargissement de la voie d'accès Odéon (rue Saint-Fiacre) » (au bénéfice de la CAPF)** - **« ER 12 Aménagement d'un espace public boisé entre la rue Durand et la rue Bezout ». une attention particulière doit être portée à l'aménagement des traversées piétonnes**	Dont acte	

	et cyclistes qui permettront un accès sécurisé pour les piétons et les cyclistes à cet espace. - **« ER 13 Aménagement carrefour, haut de la rue de Changis »** - **« ER 14 Aménagement de la contre-allée » (important de travailler la réinsertion vers la RD 210)** **Barbizon :** - **« ER 19 Création d'une liaison douce »** - **« ER 23 Création d'une liaison douce »** **Bois-le-Roi :** - **« ER 25 voies publiques : Création d'une voie douce »** (le principe de réinsertion des cyclistes au carrefour de la RD 138 et la Rue de la République, est que la liaison reste au nord de la rue de la République jusqu'à **rejoindre** la contre-allée existant le long de la RD 138, les piétons et cyclistes pouvant l'emprunter vers le sud en utilisant la traversée modes actifs de la rue de la République déjà aménagée au niveau du carrefour). - **« ER 32 Stationnement, commerce/activités + logement social »** *(les* conditions d'accès à ces emprises seront à étudier. A ce stade, il est suggéré d'envisager un accès à sens unique, avec une entrée depuis la RD **137** et une sortie par la voie communale ; il est également signalé qu'il conviendra de déplacer la traversée piétonne existante sur la RD 137) - **« ER 38 voies publiques : Création d'une voie douce »**	Suite à l'avis de la DDT, l'ER 25 sera retiré. L'ER 32 pourrait être retiré en partie sur la Rue de la République suite à une demande de la commune	
VII.43.	Concernant les ER suivants, le Département n'ayant pas prévu les aménagements mentionnés**, il est demandé de les supprimer**. En revanche, si la Commune souhaite réaliser un projet, les ER peuvent être maintenus à son bénéfice et les projets devront être établis en concertation avec la direction des routes du Département : - Bois-le-Roi : « ER 34 ouvrages publics : Aménagement carrefour » - Bois-le-Roi : « ER 35 ouvrages publics : Aménagement carrefour » - Bois-le-Roi : « ER 36 ouvrages publics : Aménagement carrefour » - Bois-le-Roi : « ER 37 ouvrages publics : Aménagement carrefour » **Cély-en-Bière :** - **« ER 47 Redynamisation** et **aménagement paysager du centre village » :** (aucun nouveau piquage ne sera autorisé sur la RD 11). - **« ER 148 Ouvrage régulation crues du Ru des Vaux : Cuvette des Vaux »** (important de travailler les conditions d'accès) - **« ER 150** Ouvrage **existant de gestion des eaux pluviales »** **Chailly-en-Bière : « ER 50 Création d'un arrêt de car à Fay »** **Chartrettes : « ER 55 » :** L'objet et le bénéficiaire ne sont pas clairement définis à ce stade. L**e Département n'a pas de projet prévu à cet emplacement.** Quel que soit l'objet de cet ER, il devra obligatoirement être concerté avec l'ARD de Moret/Veneux). **Fontainebleau : « ER 64 Boufflers, création d'un accès viaire par la rue Royale »** **La Chapelle-la-Reine :** - **« ER 78** Locaux d'activités » : La problématique du stationnement des véhicules liés aux locaux d'activités devra être étudiée lors de la conception du projet. - « ER 79 Elargissement **de la voirie »** **Le Vaudoué :** - **« ER 83 RD 16** Entrée Sud du Village Puisard » - « ER 86 Extension du terrain de sport Nid-Corbin » : Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 16, cet équipement devra être accessible uniquement depuis le Chemin de l'Europe. Il est également précisé que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de l'aménagement du carrefour entre la RD 16 et le Chemin de l'Europe, pour répondre aux besoins de cet équipement communal.	Les ER 34 à 37 de Bois-le-Roi au bénéfice du Département seront supprimés. Dont acte Le bénéficiaire de l'ER 55 sera la commune de Chartrettes et la vocation sera la suivante : "aménagement paysager de promenade du bord de Seine". Dont acte Dont acte Dont acte	

	- « ER 87 Aménagement d'un cheminement doux depuis le stade » : La Commune sera invitée à intégrer les emprises de ce cheminement doux dans le domaine public routier départemental une fois le projet terminé. - « ER 89 Aménagement d'un cheminement doux en entrée de village » : dans la continuité du cheminement doux n° 87, reliant ainsi la RD 16 à la forêt. - **« ER 90 Création liaisons douces et locaux pour salle polyvalente »** : Le Département recommande que l'accès aux locaux de la salle polyvalente se fasse depuis la rue du Palais principalement, et si un piquage depuis la RD 16 apparait indispensable, qu'il soit en sens unique entrant. - « ER 91 Accès au secteur Ouest Malaquis » - « ER 93 Création d'une aire de covoiturage ». Le Département pourra soutenir cette initiative dans le cadre du Schéma départemental (réalisation de la signalisation directionnelle, pose de stationnement vélo). L'accès à la station pourra se faire via la ruelle des Buissons, mais le Département attire l'attention sur la présence d'un arrêt de bus à cet emplacement et la nécessité de travailler les adaptations de la chaussée avec l'ARD de Moret/Veneux (déplacement de l'arrêt de bus,…) comme la reconfiguration éventuelle du carrefour entre la RD 16 et la ruelle des Buissons. - « ER 94 Aménagement place des Acacias » - « ER 97 Extension du centre technique acquisition d'un logement communal ». L'accès ne devra pas être modifié. - « ER 98 Création d'un équipement médical et espace public » : Il y a un point d'attention sur la présence d'un arrêt de bus à cet emplacement. Il conviendra d'étudier les interventions sur la RD avec l'ARD de Moret/Veneux (déplacement de l'arrêt de bus, étude d'une traversée piétonne, …). - « ER 99 Création d'un abri-bus » - « ER 100 Accès à la mare à Malard » - « ER 101 Accès au sentier de la Fontenelle **»** **Noisy-sur-École : « ER 103 Parking »** : Le point d'accès et le piquage à ce parking seront à étudier. **Perthes :** - **« ER 112 Création d'une voirie de** desserte **» :** Voir les recommandations de l'OAP 2. - **« ER 113 Création d'une** liaison **douce »** : Une concertation avec les services du Département sera nécessaire. **Recloses :** - **« ER 116 Résidence senior » :** Il est demandé à ce que l'accès des véhicules à cet équipement (habitants, personnels, visiteurs, livraisons) soit prévu depuis la voie communale. - **« ER 117 Elargissement de la voirie »** **Saint-Germain-sur-École : « ER 125 Aménagement d'un carrefour »** **Saint-Martin-en-Bière : « ER 126 Aménagement paysager** ». Le Département est favorable à condition que l'accès à ce futur espace paysager soit prévu depuis la Rue des Francs Bourgeois. **Saint-Sauveur-sur-École : « ER 129 Création d'une aire de stationnement ».** Il est demandé à ce que l'accès des véhicules soit prévu depuis la voie communale. **Tousson *: « ER 141 Mare de rétention »*** : L'accès à la mare, en phase travaux comme exploitation, devra se faire par le Chemin. **Ury :** - **« ER142 Aménagement de la place de la République ».** Le Département devra être associé à l'aménagement urbain de cette zone (réaménagement du parking existant, quels accès pour les véhicules motorisés…). - **« ER 151 pour déviation poids lourds »** : Le Département a informé la Commune qu'il ne serait pas Maître d'ouvrage, mais ne s'oppose pas à ce que la Commune porte ce projet. En	Dont acte Dont acte Dont acte L'accès au parking sera concerté avec l'ARD et l'ONF. Dont acte Dont acte. L'ER sera supprimé à la demande du conseil municipal. Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte	

	revanche, il conviendra que les carrefours avec la RD 152 et la RD 63 soient étudiés en concertation avec les services de la DR (tracé, localisation des carrefours, configuration, dimensionnement).		
VII.44.	**Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal)** Le Stecal n°1 à Arbonne-la-Forêt, pour « restauration » d'une superficie de 0,1ha, se situe en bordure de la RD 409. Or, la RD 409 à ce niveau est en courbe, et en pente après le franchissement de l'A6, **il est donc impératif de mutualiser l'accès à ce Stecal avec l'accès existant situé plus à l'ouest. Tout autre piquage sur la RD 409 sera interdit.**	Il s'agit de permettre une extension limitée au restaurant existant. Les accès resteront inchangés.	
VII.45.	3/BATIMENTS DEPARTEMENTAUX Le Département gère plusieurs bâtiments sur le territoire : **Avon :** - Le Collège La Vallée, 87 rue du Vieux Rû, est situé en zone UE, - Le C.I.O. est situé 6, rue Charles Lefebvre, en zone UBb. **Bois-le-Roi** - Le Collège Denecourt, 670 allée de Barbeau, est situé en zone UE, **Barbizon** - L'Atelier Theodore Rousseau, rue Grande, est situé en zone UAv, o L'Auberge Ganne, rue Grande, est située en zone UAv, o L'Espace médiation, 6, rue du 23 août, est situé en zone UAv. **Fontainebleau :** - Le Collège International est situé en zone UE. - Le Collège Lucien Cézard est situé en zone UBc. - La Maison Départementale des Solidarités, route de la Bonne Dame, est située en zone UBc. - Le Centre routier, boulevard Maginot est situé en zone UR. **Héricy :** - L'Atelier des E.N.S. à Fontaineroux, est situé en zone UE. **La Chapelle-la-Reine :** - Le Collège Blanche de Castille est situé en zone UE.	Dont acte.	
VII.46.	Le règlement appelle les remarques suivantes : 1. Le Collège Lucien Cézard à Fontainebleau est le seul collège classé en zone UBc alors que les autres établissements sont classés en zone UE. **Le Département souhaite que cette parcelle soit classée en zone UE** puisque les différents articles de la zone UBb sont problématiques notamment pour l'emprise au sol, les implantations des constructions sur une même unité foncière et les superficies des surfaces de pleine terre et éco-aménageables.	Le terrain du collège Lucien Cézard sera classé en zone UE.	Règlement graphique
VII.47.	2. La parcelle du Collège Lucien Cézard à Fontainebleau est ponctuée de deux pastilles d'espaces verts protégés aménageables, dont une sur la cour de service du collège. I**l serait préférable d'exclure ces deux pastilles d'espaces verts protégés aménageables, compte-tenu de l'exiguïté du site.**	L'espace vert protégé aménageable repéré en bleu ci-dessous sera supprimé (ne correspondant pas à un espace vert). 	Règlement graphique
VII.48.	3. Les dispositions générales indiquent, en page 30, que toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf si la clôture est réalisée dans le prolongement d'un mur protégé où la hauteur pourra être identique à ce mur. Il convient de noter qu'en cas de création de collège ou de modification d'un collège existant, le projet peut être soumis à l'obligation de réalisation d'une étude de sureté et de sécurité publique (article R114.1 du code de l'urbanisme) et que dans ce cadre, il est parfois prescrit par la commission compétente des hauteurs supérieures à 2m. **Il conviendrait que le règlement prenne en compte cette possibilité.**	Le règlement écrit sera modifié de la sorte : "Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, des hauteurs et types de clôtures différents pourront être autorisés si des nécessités liées à la sécurité le justifient".	Règlement écrit
VII.49.	4. Les dispositions générales, pages 31 à 34, ne proposent pas pour les clôtures sur voie publique de clôtures barreaudées sans mur bahut. Les murs bahut sont proscrits pour les collèges car ils servent de marchepied permettant le franchissement de la clôture, augmentant	Le règlement écrit sera modifié de la sorte : "Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, des hauteurs et types de clôtures différents pourront être autorisés si des nécessités liées à la sécurité le justifient".	

	ainsi le risque d'intrusion. Par ailleurs, la clôture barreaudée est privilégiée sur la voie publique pour sa résistance et sa pérennité. Elle a l'avantage pour les services de police et de gendarmerie de permettre une vue sur l'établissement notamment quand celui-ci est fermé. Les collèges du PLUi disposent actuellement, pour la majorité, de clôtures barreaudées. **Il conviendrait que le PLUi prévoit cette possibilité dans les dispositions générales pour les établissements d'enseignement.**		
VII.50.	5. Les dispositions communes, pages 53 à 54, prévoient des surfaces pondérées éco-aménageables. Dans les types de surface et de coefficient de valeur écologique par m^2 appliqués, seuls les complexes semi-intensif ou intensifs (+ de 20 cm de substrat dans le cas du PLU) sont inclus pour les toitures terrasses. Les complexes extensifs (entre 4 et 12 cm de substrat) et les semi-intensifs (compris entre 12 et 20 cm de substrat) jouent également un rôle, dans la gestion des eaux pluviales notamment. Ce type de toiture (extensive), qui nécessite peu d'entretien, bien qu'elle soit de performance inférieure à une toiture semi-intensive ou intensive, est néanmoins plus vertueuse qu'une toiture terrasse traditionnelle. Ce type de toiture peut être un bon compromis, entre coût de maintenance et d'entretien, avec une meilleure gestion des eaux pluviales. **Il conviendrait donc de décliner les coefficients proposés en tenant compte des trois typologies de toiture terrasse végétalisée.**	Le coefficient de biotope surfacique tel qu'il a été défini vise prioritairement à valoriser les espaces de pleine terre végétalisée et les toitures végétalisées dont l'épaisseur de surfaces végétalisée favorise une végétation intensive ou semi intensive plus vertueuse d'un point de vue de l'isolation, de la réduction des ilots de chaleur et de la biodiversité en ville.	
VII.51.	6. Les dispositions communes pour les logements, en page 58, prévoient pour toutes les zones, sauf UAf et UAv, deux places extérieures par logement et 1 place supplémentaire au-delà de $90m^2$. Ce ratio semble excessif pour les logements de fonction rattachés aux collèges. En effet, les superficies des logements de fonction sont majoritairement supérieures à $90m^2$ ce qui conduit à la création de 3 places de stationnement. **Les programmes de collège prévoient un seul box pour chacun de ces logements. Il serait donc nécessaire d'indiquer que cela ne s'applique pas pour les logements de fonction nécessaires au fonctionnement d'un équipement public.**	Pour les logements de fonction nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement.	
VII.52.	7. Le règlement de la zone UE admet une sous-destination « logement » à la condition : - qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ; - qu'il n'excède pas $80m^2$ de surface de plancher ; - qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ; - qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone. **Ces conditions posent problème pour les logements de fonction des collèges. En effet, dans un collège, il y a, a minima, 3 logements occupés pour nécessité absolue de service** (pour le Principal, le Gestionnaire et l'Agent d'accueil). En fonction des situations (taille d'établissement, spécificités pédagogiques ou autre), d'autres personnels peuvent être logés par nécessité absolue de service (Principal adjoint, Directeur de SEGPA, Conseiller principal d'éducation en cas d'internat, Agent technique et Chef de cuisine). Pour les collèges du Pays de Fontainebleau, le nombre de logements pouvant être affectés en NAS varie de 3 à 6 logements par collège. Ces logements ne sont pas toujours inclus dans le volume de l'établissement et peuvent faire l'objet d'un volume dissocié comme aux collèges d'Avon, Perthes-en-Gâtinais, La Chapelle-la-Reine et Vulaines-sur-Seine. **Il conviendrait donc pour répondre aux besoins des établissements d'autoriser jusqu'à 8 logements par unité foncière et de ne pas contraindre l'inclusion de ces logements dans le volume de l'établissement.** Par ailleurs, **il serait souhaitable de ne pas réglementer la superficie de ces logements.**	Le nombre et la surface des logements de fonction nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service publics ne seront pas règlementés dans la zone Ue.	
VII.53.	8. Le Centre Routier de Fontainebleau est situé en zone UR. Cette zone interdit les dépôts de matériaux ou de déchets. De par sa vocation, le Centre Routier est amené à avoir sur son site des dépôts de matériaux permettant la réparation et l'entretien des voiries, ainsi que du stockage temporaire de déchets issus du nettoyage des routes. **Il conviendrait de prévoir un usage admis sous condition en cas de dépôts nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public.**	La remarque de Département invite à réfléchir sur l'ensemble des zones sur l'autorisation ou non des dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public. Ainsi ils seront autorisés dans toutes les zones à condition d'être compatible avec le voisinage immédiat, d'être dissimulé depuis les voies et emprises publiques et accompagné d'un aménagement paysagé.	
VII.54.	9. **Il conviendra de classer le Musée Mallarmé de Vulaines-sur-Seine en zone Ne**, et non en zone N comme indiqué sur la carte du document graphique.	Une partie du terrain accueillant le musée Mallarmé (en rouge) sera classée en zone Ne afin de permettre une extension ou une annexe mesurée liée aux besoins du musée.	

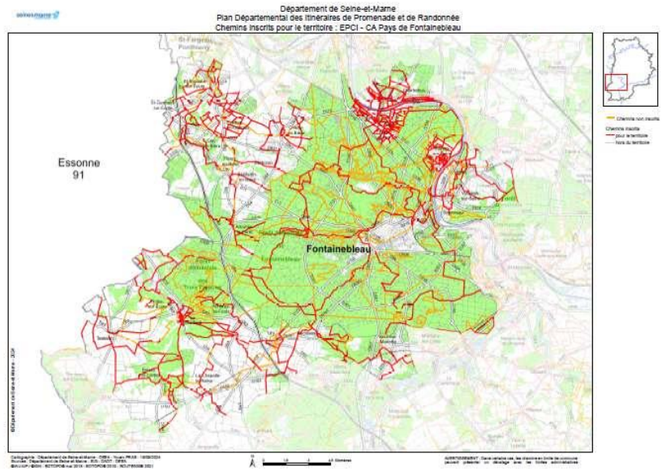
VII.55.	4/ TRANSPORTS EN COMMUN Des précisions sont à apporter au rapport de présentation (page 392 à 394): Les différents réseaux de transport de l'intercommunalité sont désormais exploités, depuis le 1er août 2023 (dans le cadre de la mise concurrence des réseaux), par un opérateur unique « Transdev Pays de Fontainebleau ». La durée du contrat court jusqu'au 31 juillet 2028. les services de Transport à la Demande ont vu leur offre évoluer afin de mieux répondre aux besoins: - TAD Bois- le Roi - Chartrettes : création de deux nouvelles destinations : Centre Commercial de Chartrettes et Base de Loisirs de Bois-le-Roi avec réduction du nombre de courses pour améliorer le regroupement des voyageurs. Le service fonctionne uniquement en heures creuses, avec suppression des services du vendredi et du samedi soir. - TAD Biére (secteur de Perthes) : prolongement du service jusqu'à la gare de Fontainebleau-Avon et création de deux arrêts pour renforcer l'attractivité touristique (Franchard et Carrefour de l'Épine). Le service fonctionne du lundi au samedi en heures de pointe et heures creuses (de 9h00 à 19h00). - TAD Gâtinais (secteur de La Chapelle la Reine) : nouveau service de TAD, depuis le 18 février 2023, en avance de phase en heures de pointe (6h - 20h du lundi au samedi) pour Noisy-sur-École, le Vaudoué, Achères-la-Forêt, Ury, avec correspondances garanties en gare de Fontainebleau-Avon. En heures creuses, l'offre est étendue à la commune de Milly-la-Forêt, avec un arrêt centre-ville, et un arrêt supplémentaire au centre commercial de la Chapelle-la-Reine. Une nouvelle étude est actuellement en cours avec Ile-de-France-Mobilités pour faire évoluer à nouveau ce dispositif. Par ailleurs, afin d'améliorer la lisibilité du réseau de bus régional, Ile-de-France Mobilités a travaillé sur la numérotation des lignes bus afin que chacune ait un numéro unique. Sur le territoire du Pays de Fontainebleau, toutes les lignes de bus commencent désormais par le code 34 (depuis septembre 2024)	Le rapport de présentation sera modifié pour être mis à jour.	
VII.56.	5/ENVIRONNEMENT **Eau** ***Eau potable*** Le rapport de présentation nécessite une mise à jour : Tableau page 425 : Afin de mieux protéger la ressource en eau potable, des programmes d'actions (PA) sur les aires d'alimentation des captages (AAC) ont été mis en œuvre et concernent les aires d'alimentation de captages de : - Perthes-en-Gâtinais : AAC délimitée, ZPA et PA réalisés ; lancement de la prestation pour la mise en œuvre du volet agricole du plan d'actions en 2024. - Bois-le-Roi : AAC délimitée, ZPA et PA (non agricole) réalisés. En attente de la suite à donner au plan d'actions sachant que l'AAC de Bois-Le-Roi est couverte à 90% par le massif forestier de Fontainebleau et qu'un plan d'actions a été mis en place dans le cadre de l'AAC de Fontainebleau 8. - Fontainebleau : un PA a été mis en œuvre entre 2021 et 2022, mais n'intégrait pas la mise en œuvre du volet agricole ; - Samois-sur-Seine : AAC délimitée ; - Vulaines-sur-Seine et Héricy : l'étude de délimitation de l'Aire d'alimentation des captages (AAC) de Vulaines-sur-Seine 1, 2 et Héricy 1 a fait l'objet d'une actualisation en 2020-2021. Une étude Diagnostic Territorial Multi Pressions et Plan d'Actions est en cours ;	Le rapport de présentation sera modifié pour être mis à jour.	

	- Chartrettes : AAC délimitée ; - Bourron-Marlotte et Recloses : AAC en cours de délimitation.		
VII.57.	2ème paragraphe page 426 : Le service public de distribution et de gestion de l'eau potable est géré depuis le 1er janvier 2024 par Véolia eau, et par SUEZ sur la commune de Saint-Germain-sur-École (échéance au 30/06/2024). La société VÉOLIA gère quant à elle des 24 autres communes du territoire de la CAPF.	Depuis 2024, VEOLIA gère les 26 communes. Le rapport de présentation sera modifié pour être mis à jour.	
VII.58.	page 435 du rapport de présentation (données observatoire de l'eau) : En 2022, la valeur moyenne départementale du rendement est relativement satisfaisante puisqu'elle atteint 82,16 %, soit une légère augmentation par rapport à l'année précédente. Cela indique un maintien du fonctionnement des réseaux du Département sur cette période.	Le rapport de présentation sera modifié pour être mis à jour.	
VII.59.	remplacer la carte par celle de 2022 téléchargeable sur le site de l'eau : https://eau.seine-et-marne.fr/fr/publications/performances-des-reseauxdeau-2024-donnees-2022/ La grande majorité des communes de la CAPF ont des réseaux d'eau potable ayant un rendement bon à moyen.	Le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte la nouvelle carte.	
VII.60.	***Cours d'eau*** **En page 12 du PADD : inscrire les linéaires de cours d'eau, les hectares de zones humides et les pourcentages correspondant sur le territoire (XXha, XXml, XX%)** Intégrer la cartographie des zones humides réalisée par le SEMEA en annexe du PLUi à des fins de consultation.	Le rapport de présentation sera complété.	
VII.61.	***Eaux pluviales*** De manière générale, le PLU prend en compte les objectifs de la Charte Natur'EAU 77 portée par le Département (https://eau.seine-et-marne.fr/fr/charte-natureau-77) et met en avant les enjeux en termes de gestion des eaux pluviales. De plus, le **Département et ses partenaires peuvent accompagner les communes dans leurs projets de désimperméabilisation via une offre ID77** marne.fr/fr/desimpermeabilisation-etinfiltration). Les actions de désimperméabilisation (en cours et à venir) peuvent agir en compensation par rapport aux imperméabilisations réalisées, conformément aux objectifs du SDAGE 2022-2027. Une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient potentiellement être désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée.	Dont acte	
VII.62.	Agriculture et forêts Les résultats du diagnostic agricole, évoqué p.400 du RP, pourraient faire l'objet d'un schéma à jour des circulations préférentielles d'engins – présenté globalement ou dans chaque sous-unité du territoire (notions actuellement évoquées p.386 quant aux nuisances de stationnement anarchique). Pour répondre aux enjeux de la séquence Eviter – Réduire Compenser (ERC), il serait intéressant d'insister sur la priorisation temporelle et stratégique entre OAP d'une commune à l'autre et au sein d'une même commune, qu'il s'agisse de projets d'habitat (dans une moindre mesure) ou d'activités économiques (a fortiori). En cas de sous-réalisation d'un projet (moindre hausse démographique, ZAE moins attractive que prévu, risque de double emploi d'un projet d'une commune à l'autre, etc.), il semble opportun de prévoir un phasage adapté, voire un retour partiel ou total de l'emprise prévue à une occupation pérenne naturelle ou agricole. Aussi, certaines emprises des OAP pourraient revenir à la nature ou à l'agriculture et soulèvent certaines interrogations : - Arbonne 4 (prairie permanente) ; - Barbizon 5 (jachère) ; - St Germain sur Ecole 1 (grandes cultures) ; - St Germain sur Ecole 2 (prairie non déclarée à la Politique Agricole Commune) ; - St Germain sur Ecole 3 (extension) ; - St Germain sur Ecole 4 (cette configuration pourrait être évoquée auprès de la profession agricole) - Chartrettes 3 (la nécessité de recourir à un parc photovoltaïque sur cette ancienne carrière plutôt que d'installer un éleveur, par exemple, pourrait être argumentée) ; - Saint-Martin-en-Bière 1 (l'intégration de cette prairie permanente, et le fait de ne pas recourir à une autre dent creuse équivalente pourraient être réinterrogés) ; - St Sauveur-s-Ecole 3 (jachère longue) ; - St Sauveur-s-Ecole 4 (boisement – friche) ; - St Sauveur-s-Ecole 5 (au regard des contraintes du ZAN, le recours à une friche - commerciale pourrait être pertinent) ;	Un schéma de circulation agricole est en cours d'élaboration. Il permettra de faire figurer les routes difficiles à utiliser par les engins agricoles mais aussi les chemins et routes permettant de contourner ces passages difficiles. Cette suggestion sera étudiée. Les capacités de densification au sein des zones urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux objectifs fixés par le SDRIF-E et le SRHH. L'extension modérée des espaces urbanisées respectant l'enveloppe attribuée par le SDRIF-E permettra d'atteindre ces objectifs. La production d'ENR de grande ampleur sur le territoire étant faible, il a été choisi de valoriser cette propriété communale tout en le préservant de l'artificialisation.	

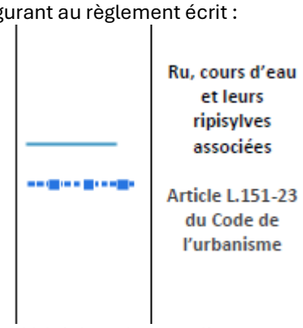
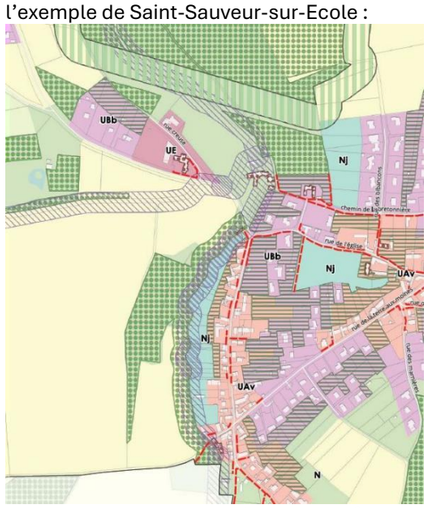
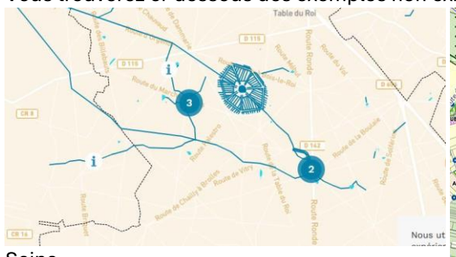
	- Vulaines 2 (jachère, avec un projet peu dense, en extension relativement importante) ; - Boissy-aux-Cailles 1 (environ 0,19 ha concernés par un risque d'enclavement de la parcelle agricole adjacente ; - La Chapelle la Reine 6 (risque d'enclavement) ; - La Chapelle la Reine 1 (jachère longue) ; - La Chapelle la Reine 2 (extension en grandes cultures).		
VII.63.	**Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)** Le Diagnostic du RP (Chapitre 6 – section 3 : mobilité et déplacement, page 401), ne fait pas mention du PDIPR et des chemins inscrits au plan qui pourrait également être ajouté page 26 de l'OAP « Mobilités actives », en complément de la carte « maillage fin des chemins ». Cela viendrait soutenir l'objectif « Développement des aménagements incitant à la marche et à l'activité physique en prenant appui sur la Trame Verte et Bleue - s'appuyer sur la forêt de Fontainebleau pour développer des parcours de marche inter-bourgs et les PDIPDR ». Pour rappel, les opérations subventionnables par le Département, au titre du PDIPR, ne sont retenues que si elles sont situées sur l'emprise d'un chemin inscrit au PDIPR ou sur des parcelles publiques attenantes *(voir annexe 3 : carte des itinéraires de promenade et de randonnée)*	Le rapport de présentation sera complété.	
VII.64.	**Gestion des espèces invasives** Des espèces ont été recensées par commune sur le territoire intercommunal via le recensement effectué par le Conservatoire Botanique du Bassin Parisien (exemple de Fontainebleau : https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=inv&cdInsee=77186) Pour aller plus loin, voici des recommandations lors de travaux publics : https://www.telabotanica.org/wpcontent/uploads/2019/10/leguide_v5-eee_chantiers_compressed.pdf Des fiches d'aide à la reconnaissance des espèces les plus impactantes référencées sur le Département sont accessibles via ce lien : https://eau.seine-etmarne.fr/fr/fiches-techniques-de-leau	Le règlement écrit comprend en annexe les espèces recommandées et proscrit certaines espèces invasives. Cette liste sera complétée si besoin avec le document fourni par le Département.	
VII.65.	**Climat et Energies** Les données sur la qualité de l'air plus récentes sont accessibles auprès de l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France (https://www.airparif.fr).	Le rapport de présentation sera modifié si besoin pour être mis à jour.	
VII.66.	**Nuisances environnementales** En complément du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Etat, le Département a également publié ses propres PPBE, concernant les routes départementales. Les cartes de bruit stratégique, page 494 et 495 du rapport de présentation, ont été mises à jour avec la nouvelle échéance. Elles sont consultables sur le site internet de la Préfecture. Page 499 du rapport de présentation, il convient de préciser que les carrières sont encadrées réglementairement par l'arrêté ministériel du 22/09/1994, lequel prescrit dans son article 22 que « l'exploitation est menée de manière à ne pas être à l'origine de bruits aériens ou de vibrations mécaniques susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne pour sa tranquillité », ainsi que des dispositions pour y parvenir et s'en assurer. Par ailleurs, le Département a émis un avis défavorable, par courrier du 11 septembre 2024, au projet d'extension et de prolongation de la carrière de La Chapelle-la-Reine et Amponville (exploité par Samins), en raison des nuisances liées au trafic poids-lourd impliqué.	Le rapport de présentation sera modifié si besoin pour être mis à jour.	
VII.67.	**5/ ANNEXES** **<u>Annexe 1 : Liste des plans d'alignement (servitude EL7) par commune</u>** **Servitude EL7, plan d'alignement :** pour information ci-dessous, les plans d'alignement des routes départementales par commune : **Sur la Commune D'ACHERES-LA-FORET** - RD 63 en date du 16/01/1878 du PR10+166 « A l'intersection avec la Rue Maison Blanche » jusqu'à « l'intersection avec le chemin de Candy » - RD 64 en date du 19/01/1878 du PR22+382 jusqu'à « l'intersection avec le chemin du Colombier » et depuis le panneau EB10/20 au sud jusqu'à l'Ecole au nord. **Sur la Commune d'ARBONNE-LA-FORET** - RD 50 en date du 19/01/1878 du PR34+079 jusqu'au PR34+159 - RD 64 en date du 19/01/1878 du PR34+159 jusqu'au PR15+739 - RD 409 en date du 22/03/1877 du PR3+079 jusqu'au PR15+739 et PR2+618 **Sur la Commune de BARBIZON**	Les annexes et servitudes seront mises à jour grâce aux données du Département.	

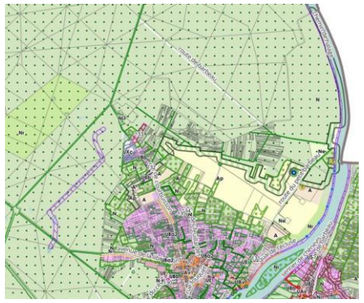
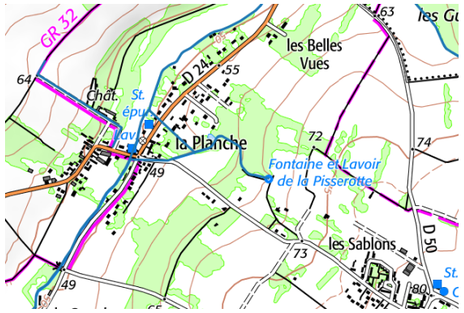
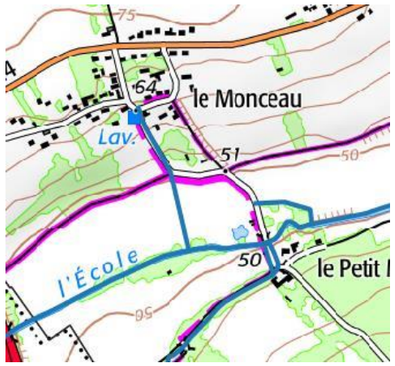
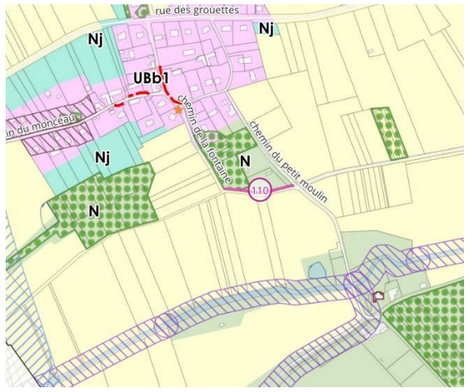
	- RD 64 en date du 23/04/1879 du PR11+110 au Sud jusqu'au PR 10+650 « intersection avec la rue Ernest Révillon » - RD 64 en date du 18/06/1920 de de l'intersection avec la « rue Ernest Revillon » jusqu'au PR 9+920, la limite communale au Nord **Sur la Commune de BOIS-LE-ROI** - RD 115 en date du 24/05/1897 du PR 15+087 « avenue Alfred Roll » jusqu'au PR13+270« avenue Gallieni » - RD 137 en date du 17/10/1882 sur la « rue Castellani » du PR19+503 jusqu'au PR19+114 - RD 137 en date du 17/10/1882 du PR18+167 jusqu'au PR17+541 - RD 137e4 en date du 07/07/1905 sur « l'avenue du Maréchal Foch » du PR0+000 jusqu'au PR1+221 **Sur la Commune de BOISSY-AUX-CAILLES** - RD 16a2 en date du 12/05/1890 du PR0+000 « Rue Saint André » jusqu'au PR0+495 - RD 152 en date du 08/08/1873 du PR56+96 jusqu'au PR55+553 sur la « rue de la Libération dans le hameau « Mainbervilliers » **Sur la Commune de CELY-EN-BIERE** - RD 11 en date du 31/10/1883 du PR9+750 jusqu'au PR11+888, séparé par la RD 372 **Sur la Commune de CHAILLY-EN-BIERE** - RD 64 « Nord » en date du 19/09/1881 du PR8+570 au PR9+22 à l'intersection avec la RD607. - RD 64 « Sud » en date du 14/05/1928 du PR9+023 jusqu'au PR10 - RD 115 en date du 13/09/1881 **Sur la Commune de CHARTRETTES** - RD 39 en dates du 16/06/1876 du PR27+417m jusqu'au PR28+783 - RD 39 en date du 10/08/1935 du PR28+740 jusqu'au PR29+168 - RD 115 en date du 05/11/1886 du PR10+898 jusqu'au PR11+512 - RD 115 en date du 24/03/1920 du PR11+519 jusqu'au PR12+124 **Sur la Commune de FLEURY-EN-BIERE** - RD 11 en date du 24/01/1878 du PR7+647 jusqu'au PR8+922 - RD 11 en date du 29/04/1882 du PR7+146 jusqu'au PR7+285 - RD 50 en date du 19/01/1878 du PR31+788 au PR31+675, en date du 05/06/1905 du PR31+611 jusqu'au PR31+715 et en date du 05/06/1907 du PR31+611 au PR31+315. **Sur la Commune de FONTAINEBLEAU** - RD 210 en date du 01/05/1888 du PR0+000 « Boulevard du Général Leclerc » - jusqu'au PR0+330 - RD 417 en date du 21/08/1869 du PR0+155 « rue Royale » jusqu'au PR1+729 « bd Magenta » - RD 606 en date du 01/05/1888 du PR29+559 jusqu'au PR29+1503 « bd du Maréchal Joffre » - RD 606 en date du 21/09/1869 du PR 29+035 « boulevard du Maréchal Foch » jusqu'au PR29+559 **Sur la Commune d'HERICY** - RD 39 en date du 30/04/1895 du PR17+927 jusqu'au PR19+145 - RD 110 en date du 01/03/1879 **Sur la Commune de LA CHAPELLE-LA-REINE** - RD 16 en date du 31/05/1900 du PR12+15 jusqu'au PR12+956 - RD 36 en date du 31/01/1878 du PR0+000 « intersection avec la RD 152 » jusqu'au PR0+180 - RD 104 en date du 31/01/1878 du PR17+769 jusqu'au PR18+475 dans le hameau de Bessonville - RD 152 en date du 31/08/1872 du PR47+791 jusqu'au P48+630 - RD 152 en date du 11/09/1873 du PR49+750 jusqu'au PR50+460 dans le hameau « Butteaux » **Sur la Commune de LE VAUDOUE** - RD 16 en date du 30/04/1878 du PR18+017 jusqu'au PR+933 - RD 63 en date 01/05/1878 du PR6+296 jusqu'au PR6+702 **Sur la Commune de NOISY-SUR-ECOLE** - RD 63a2 en date du 19/05/1958 du PR0+000 jusqu'au PR2+242 à « l'intersection avec la rue du pont de l'Arcade » sur la « rue Grande » **Sur la Commune de PERTHES-EN-GATINAIS** - RD 24 en date du 10/05/1881 du PR5+010 « rue des Belles Vues » jusqu'au PR5+596 « rue du Batardeau » - RD 50 en date du 13/05/1879 du PR28+324 jusqu'au PR29+017 sur la « rue du Dr Siffre »		

	Sur la Commune de RECLOSES - RD 63e1 en date du 24/04/1939 du PR2+790 jusqu'au PR2+978 sur la « rue d'URY » - RD 63e2 en date du 04/10/1883 du PR4+904 jusqu'au PR5+445 sur la « rue Grande » **Sur la Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE** - RD 11 en date du 28/04/1882 du PR13+086 jusqu'au PR13+518 sur la « rue de l'Eglise » - RD 11 en date du 28/04/1882 du PR13+860 jusqu'au PR14+008 sur la « rue de la Ferté Alais » **Sur la Commune de SAINT-MARTIN-EN-BIERE** - RD 11 en dates du 16/05/1881 du PR4+687 « rue de la Forêt » jusqu'au PR5+363 rue des Plantes - RD 11 en date du 27/04/1882 du PR6+258 jusqu'au Pr6+520 sur la « rue des Brandons » - RD 11 en date du 29/04/1882 du PR6+868 jusqu'au PR7+285 sur la « rue de la Vallée » - RD 64 en date du 16/05/1881 du PR12+918 jusqu'au PR13+053 sur la « rue des Longues Raies » **Sur la Commune de SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE** - RD 24 en date du 21/01/1878 du PR3+435 jusqu'au PR4+308 sur la rue de la Terre aux Moines - RD 50 en date du 21/01/1878 du PR26+274 à « l'intersection avec la rue de l'Eglise » jusqu'au PR26+830 sur la « rue d'Etrelles » - RD 50 en date du 29/01/1879 du PR24+773 jusqu'au PR25+424 sur la « rue de Montgermont » à l'intersection avec la « rue du Chemin Vert » **Sur la Commune de SAMOIS-SUR-SEINE** - RD 137 en date du 06/05/1890 **Sur la Commune de SAMOREAU** - RD 39 en date du 04/01/1888 du PR16+464 jusqu'au PR16+604 et la partie déclassée de « la Rue bu Samoreau » jusqu'à la « rue de Montmélian » **Sur la Commune de TOUSSON** - RD 63 en date du 25/09/1879 du PR2+124 « rue de la Roncelette » jusqu'au PR4+759 « rue de la Libération » - RD 410 en date du 29/10/1875 du PR1+388 « rue de Maisse » jusqu'au PR3+955 rue des Tilleuls **Sur la Commune d'URY** - RD 63 en date du 10/01/1878 du PR0+428 jusqu'au PR0+509 sur la « rue de la Barre » - RD 63e1 en date du 07/06/1912 su PR0+000 jusqu'au PR0+509 - RD 152 en date du 05/05/1872 du PR44+206 « rue de Fontainebleau » jusqu'au PR44+948 « rue de Malesherbes » **Sur la Commune de VULAINES-SUR-SEINE** - RD 39 en date du 03/01/1894 du PR16+470 jusqu'au PR17+927 - RD 227 en date du 05/03/1870 du PR28+759 jusqu'au PR29+391		
VII.68.	**<u>Annexe 2 : Liste des Routes classées à grande circulation</u>** Il faut noter que sont classées Route à Grande Circulation au titre du décret n°2010- 578 du 31 mai 2010 les routes suivantes : RD 36 à La Chapelle-la-Reine, au sud de la RD 152, RD 138 entre le Pont de Valvins et la Table du Roi, RD 142 dans tout son parcours, RD 152 dans tout son parcours, RD 210 entre le Pont de Valvins et Champagne-sur-Seine, RD 409 dans tout son parcours, RD 606 entre la Table du roi et La Rochette et entre l'Obélisque et Veneux-les-Sablons, RD 607 dans tout son parcours et RD 637 dans tout son parcours.	Les annexes et servitudes seront mises à jour grâce aux données du Département.	

VII.69.	- **Annexe 3** : carte des itinéraires de promenade et de randonnée  	Cette carte sera prise en compte dans l'OAP Mobilités actives.	OAP Mobilités actives
	VIII. Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)		
I.1.	Toutes les communes de l'agglomération sont comprises dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ». Les communes de Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine et Tousson sont, de plus, comprises dans l'aire de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Volailles du Gâtinais ». Nous avons identifié un atelier d'affinage de fromages AOP « Brie de Meaux » et « Brie de Melun » à Achères-la-Forêt, ainsi que plusieurs producteurs de blé destiné à l'élaboration de farine Label Rouge et producteurs en agriculture biologique sur le territoire de la communauté d'agglomération. Vous trouverez en pièce jointe un tableau récapitulatif comportant l'ensemble des informations.	Dont acte	
I.2.	Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent. Le PLUi de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prévoit une augmentation de + de 5 000 habitants, soit 74 500 habitants à l'horizon 2040 avec un besoin de 4 252 logements. Le PLUi prévoit la mobilisation des espaces intra urbain grâce à une reconquête des logements vacants, à une mobilisation des dents creuses et des autres potentialités (démolition, renouvellement, divisions parcellaires). Ainsi, les surfaces prévues en extensions urbaines destinées à l'habitat représentent 32 ha 68, et 8 ha 32 en extension à vocation économique (1AUx). **L'INAO ne s'opposera pas au projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.**	Dont acte	
I.3.	Annexe : tableau récapitulatif comportant l'ensemble des informations		
	IX. SEMEA		
	Règlement écrit		
.1.	**Secteurs humides à préserver :** « Au sein des secteurs humides à préserver sont interdits : 1. Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception : • De ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ; • Des serres-tunnels et des tunnels agricoles ; • De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes. 2. Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels ; 3. L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.		

	De plus, dans ces secteurs, seules sont autorisées les clôtures à condition qu'elles soient perméables, garantissant la circulation de la petite faune ». **Le règlement n'interdit pas spécifiquement la création de nouveaux plans d'eau artificiels, ni la plantation de boisement (peupleraies notamment) pourtant susceptibles de porter atteinte à la qualité écologique voire de détruire la zone humide.** **L'installation des serres tunnels et des tunnels agricoles ne devront pas porter atteinte aux fonctionnalités hydrologiques des sols, notamment ne pas implanter de fondation qui modifierait la circulation de l'eau dans le sol.**	Ces propositions seront ajoutées aux dispositions protégeant les zones humides.	
/.2.	**Eaux pluviales :** « Les eaux pluviales doivent être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour vingtennale au minimum sur une durée de 6 heures (en fonction de la station de Fontainebleau) et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48 heures. Sur la commune de Cély, la pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour trentennal au minimum sur une durée de 6 heures (en fonction de la station de Fontainebleau) et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48 heures. Les installations et ouvrages d'eaux pluviales de type puisard (ou autres dispositifs) devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres de tout ouvrage, constructions et limites séparatives. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Les ouvrages de rétention et d'infiltration devront prendre en compte les fondations des constructions et installations sur le terrain et sur les terrains avoisinants de manière à éviter toute dégradation de celles-ci. Il est recommandé que ces ouvrages soient situés en retrait de toute plantation d'arbres et arbustes ou alors disposer d'un système anti-racine afin d'éviter toutes intrusions racinaires dans la filière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit **faire l'objet de l'autorisation des services compétents**. Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eaux pluviales doit alimenter en priorité des réservoirs destinés à recueillir l'eau pour notamment des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable ». **Le premier paragraphe indique que les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération alors que par ailleurs :** - **il est mentionné que le rejet en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;** - **aucun débit de fuite maximum n'est indiqué dans le règlement.** **Ces prescriptions ne sont pas suffisamment claires et manquent de cohérence.** **Concernant le débit de fuite maximum, celui-ci doit être défini au cas par cas dans le cadre d'une étude préalable du sol et des capacités d'infiltration des parcelles concernées par l'opération. Ce débit ne devra pas être supérieur au débit de fuite naturel des parcelles concernées.** **Toute modification du débit de fuite d'une parcelle, notamment son augmentation, ainsi que le rejet résiduel en rivière ne peuvent résulter que d'une impossibilité de gérer la totalité du rejet sur la parcelle par infiltration ou stockage. Cette impossibilité doit être préalablement démontrée dans le cadre d'une étude du sol et des capacités d'infiltration spécifique aux parcelles concernées par le projet. Le débit ainsi défini devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.**	Le débit de fuite des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales n'est pas autorisé sur le territoire. Il sera précisé clairement que le rejet des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Le rejet direct d'eaux pluviales dans les rivières n'est autorisé qu'à titre exceptionnel après accord du service compétent (CAPF et syndicat de rivière) pour des extensions mesurées des constructions existantes, si le pétitionnaire démontre que la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible.	

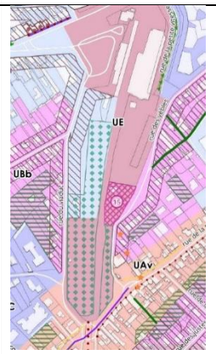
	Règlement graphique		
/.3.	**<u>1. Représentation des cours d'eau</u>** En dehors de la Seine, les cours d'eau et les ripisylves ne sont pas indiqués par le tracé bleu figurant au règlement écrit :  On déduit la présence d'un cours d'eau par l'existence de la bande de recul comme le montre l'exemple de Saint-Sauveur-sur-Ecole :  Nous recommandons de faire apparaître clairement les cours d'eau du territoire selon le tracé prévu dans la légende, ceci en reprenant la cartographie réglementaire de l'Etat. Considérant leurs intérêts, leurs fonctions et leurs impacts (inondations, qualité de l'eau, pollution, etc.), les fossés connectés au réseau hydrographique doivent également être représentés, en utilisant un figuré différent des cours d'eau.	Les cours d'eau manquants seront tracés et la bande protection de ceux-ci sera matérialisée.	Règlement graphique
/.4.	**<u>2. Cours d'eau et fossés manquant</u>** Il a été constaté à la lecture du document que certains tracés de cours d'eau sont manquants, on n'observe pas la bande de recul affichée sur les cours d'eau « représentés ». Vous trouverez ci-dessous des exemples non exhaustifs : Perthes, Fontainebleau, Samois-sur-  Seine.	Les cours d'eau manquants seront tracés et la bande protection de ceux-ci sera matérialisée.	Règlement graphique

	   **Commune de Perthes, Ru de la Pisserotte, Ru de la Petite Fontaine :**    A Perthes, les rus de la Pisserotte et de la Fontaine ne sont pas cartographiés et les lavoirs de la Pisserotte et du hameau de Monceau ne sont pas protégés comme « petit élément de patrimoine à préserver ». De plus, comme mentionné auparavant, le réseau hydrographique devra également faire apparaître les fossés qui y sont directement connectés. Le SEMEA a fourni l'ensemble de ces données de son réseau hydrographique à la CAPF.		
/.5.	**<u>3. Représentation des zones humides règlementaires</u>** En dehors de la Commune de Perthes, les zones humides inventoriées par le SEMEA n'apparaissent pas dans le règlement graphique des Communes de la CAPF. Pour rappel, l'inventaire intercommunale des zones humides réalisé par le SEMEA s'est effectué selon les modalités définies par le SAGE de Nappe de Beauce en respect de l'arrêté de 2008 modifié en 2009 déterminant les « critères de classification des zones humides ». Comme indiqué dans la disposition n°18 du SAGE de la Nappe de Beauce « Les inventaires de zones humides réalisés à l'échelle intercommunale ou communale seront intégrés aux documents d'urbanisme au moment de leur élaboration ou de leur révision. Les éléments cartographiques	Les zones humides réglementaires avérées (SEMEA, inventaire zones humides CAPF), c'est à dire ayant fait l'objet d'une analyse de terrain ayant révélé le caractère humide d'un secteur, seront matérialisées dans le règlement graphique. Les mares et mouillères avérées seront également protégées.	Règlement graphique

	des inventaires y seront annexés et les orientations à prendre pour assurer la préservation des zones humides seront précisées dans les pièces stratégiques des documents. ». Il est donc nécessaire de faire apparaitre l'inventaire des zones humides du SEMEA dans le règlement graphique du PLUI de la CAPF pour assurer la conformité avec le SAGE de la Nappe de Beauce. Tout comme le réseau hydrographique, l'ensemble des données de zones humides réglementaires et des zones à sols hydromorphes du SEMEA a été transmis à la CAPF. A Saint-Sauveur-sur-Ecole : la présence de zones humides est bien prévue dans la légende mais l'inventaire du SEMEA n'apparait pas sur les cartes. La présence de l'OAP de la Mare Chauvet est constatée sur une zone dite « hydromorphe » ; c'est-à-dire, qu'elle ne répond pas stricto sensu aux critères de l'arrêté 2008 mais que la nappe phréatique est tout de même présente à faible profondeur, comme le confirme la présence des mares à proximité. A noter que les mares et mouillères de la commune de Saint-Sauveur ne sont pas identifiées comme un patrimoine naturel à protéger (article l151-23) comme c'est le cas à Chailly-en-Bière par exemple.	Comme évoqué, les zones humides avérées seront matérialisées sur la commune. Concernant la zone AU de la Mare Chauvet considérée comme zone hydromorphe sur Saint-Sauveur-sur-Ecole, il est envisagé de réduire la zone AU à 1ha et d'indiquer le caractère hydromorphe du secteur dans l'OAP afin d'adapter l'aménagement du site à cette caractéristique.	Règlement graphique et OAP
	5i _ OAP Thématique bioclimatique		
/.6.	Page 11 – 1er § : « les risques de remontées de nappes » : phrase non terminée. Page 11 – 3ème § : « On note également que bien que les communes comme Chailly-en-Bière, Barbizon ou Perthes ne soient pas directement concernées par la présence d'un cours d'eau, elles sont soumises également à ce risque. » : L'Ecole passe à Perthes dans les Hameaux du Monceau et la Planche, et à Chailly passent le ru de la Mare aux Evées et ses affluents. P20 – « Ces orientations concernent toutes les communes du territoire de la CAPF et plus particulièrement les communes traversées par le cours d'eau de l'Ecole (Saint-Germain-sur-Ecole, Cély) et du Loing (Bourron-Marlotte, Chartrettes). » : l'Ecole traverse également Noisy-sur-Ecole, Saint Sauveur sur Ecole, Perthes. Le Rebais traverse Fleury-en-Bière, Cély et Perthes.	L'OAP thématique sera complétée dans ce sens.	OAP bioclimatique, risques et résilience
	5 e – OAP Secteur Pays de Bière		
/.7.	A Saint Sauveur sur Ecole, l'OAP N°4 : SECTEUR DU CHEMIN DE LA MARE CHAUVET prévoit 25/30 logements dans un secteur à sol hydromorphe. Ce secteur présente un potentiel humide avec une nappe phréatique présente à faible profondeur.	Concernant la zone AU de la Mare Chauvet considérée comme zone hydromorphe sur Saint-Sauveur-sur-Ecole, il est envisagé de réduire la zone AU à 1ha et d'indiquer le caractère hydromorphe du secteur dans l'OAP afin d'adapter l'aménagement du site à cette caractéristique.	
	PADD		
/.8.	p 12 : « XX km de cours d'eau … XX ha de zones humides » : il manque les chiffres correspondant.	Les chiffres seront indiqués.	PADD
/.9.	**P13 – « Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques ainsi que les éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité :** II.1. En favorisant une gestion durable des massifs forestiers et une maîtrise de la qualité des lisières afin d'en éviter toute dégradation, **II.2. En réduisant les pressions anthropiques sur les milieux aquatiques et en permettant leur restauration fonctionnelle ~~et les zones humides caractéristiques~~,** **II.3. + En protégeant les zones humides en bon état et en restaurant les zones humides dégradées voire disparues (d'où l'importance de considérer également les Zones à Sols Hydromorphes).** II.4. En limitant l'urbanisation des milieux ouverts agricoles.	A étudier	PADD
.10.	**P14 - Gérer durablement les ressources naturelles en incitant à la sobriété des usages :** il est indiqué : « Protéger la qualité de la ressource en eau" : 1- En protégeant de l'urbanisation les aires d'alimentation des captages et les périmètres de protection des zones de captages, notamment les périmètres de protection éloignée des captages prioritaires et secteurs de sauvegarde. **2- En protégeant les zones humides et leurs fonctionnalités épuratoires ;** 3- En prévoyant un développement en adéquation avec la capacité et les performances des équipements et l'acceptabilité des milieux récepteurs. » Le deuxième point rappelle l'importance de la protection des zones humides et de leurs fonctionnalités. Ainsi, les documents graphiques du PLUi doivent à minima permettre d'identifier sans ambiguïté ni lacune les zones humides réglementaires définies par le SEMEA et par la CAPF (lors de son étude complémentaire), d'où la nécessité d'intégrer l'intégralité des couches ZH fournies par le SEMEA comme demandé précédemment.	Les zones humides réglementaires avérées, c'est à dire ayant fait l'objet d'une analyse de terrain ayant révélé le caractère humide d'un secteur (SEMEA, inventaire zone humide CAPF), seront matérialisées dans le règlement graphique.	Règlement graphique
.11.	P14 - Articuler la gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et de développement de la nature en ville : il est indiqué : « Articuler la	L'orientation "Développer sur le territoire une filière bois durable en renforçant la résilience des écosystèmes forestiers" constituera une orientation à part entière déconnectée de la question des eaux pluviales.	PADD

	gestion des eaux pluviales et leur infiltration avec les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et de développement de la nature en ville. 4- Développer sur le territoire une filière bois durable en renforçant la résilience des écosystèmes forestiers. » N'y aurait-il pas d'incohérence entre l'intitulé et le sujet de ce point ?		
.12.	P15 - Prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique : 5- En entretenant les lisières forestières de sorte à lutter contre les feux de forêts. **6- + En préservant et restaurant les milieux aquatiques et humides, et notamment leurs fonctions naturelles de lutte contre les sécheresses et les inondations, ainsi que leur rôle de régulation thermique à l'échelle locale (ilots de fraicheur, microclimat).** 7- En adaptant la capacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales telles que les mares de centre bourg caractéristiques des villages de l'ouest du territoire.	A étudier	
.13.	P15 - Limiter l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues et les axes d'écoulement des eaux de ruissellement : Ce point est difficilement applicable du fait que les documents graphiques du PLUi n'intègrent pas les champs d'expansion des crues ni les axes de ruissellement. De plus, le terme « Limiter » semble trop permissif. Le SEMEA lui préfère le terme « Eviter ». Remarque : pour le bassin versant de l'Ecole, le SEMEA disposera d'une cartographie des zones d'expansion des crues potentielles suite à l'étude de modélisation qu'il mène dans le cadre du PAPI Juine-Essonne-Ecole. Cette cartographie permettra d'identifier les ZEC et de définir les plus hautes eaux connues (PHEC).	Une réflexion sur le terme "éviter" sera entreprise en confrontant la carte des ruissellements aux zones constructibles. Cette carte du SEMEA pourrait être intégrée à l'OAP bioclimatique, risques et résilience une fois réalisée.	OAP bioclimatique, risques et résilience
	1d – RP Evaluation environnementale		
.14.	P30 - Compatibilité avec le SDRIF e : pour l'orientation « préserver et valoriser les fleuves et espaces en eau » : La compatibilité avec le SDRIF se justifie d'après le PLUi par le fait qu'il « mobilise aussi plusieurs outils : zones naturelle, L151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité et paysage », inscriptions graphiques (mare et mouillères, ru, cours d'eau, zones humides). : l'analyse des « règlements graphiques » révèle que l'inventaire des zones humides du SEMEA n'est pas intégré au PLUi, que certains cours d'eau ne sont pas identifiés, que certaines communes n'identifient pas les mares et mouillères comme patrimoine à préserver. Ainsi, la compatibilité avec le SDRIF E est remise en cause. Pour rappel, le PnrGf dispose de données relativement exhaustives en matière de mares et mouillères.	Les zones humides règlementaires avérées, les cours d'eau et les mares et mouillères avérées seront représentés et protégés.	Règlement graphique
.15.	P46 – Compatibilité avec le SDAGE : Concernant « l'Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée », le PLUi indique prévoir « La protection des ru, cours d'eau et ripisylves au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » cependant, tous les cours d'eau et les rus ne sont pas représentés sur le règlement graphique et ne bénéficient donc pas de cette protection. Le PLUi prévoit également « La préservation stricte des zones humides inventoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » cependant les zones humides inventoriées comme précisé plus haut ne sont pas représentées dans les règlements graphiques ce qui ne permet pas de mettre en œuvre cette protection.	Les zones humides règlementaires avérées, les cours d'eau et les mares et mouillères avérées seront représentés et protégés.	Règlement graphique
.16.	Concernant la prévention des inondations, le SEMEA n'a pas observé la prise en compte des axes de ruissellements identifiés sur le territoire du PnrGf dans l'étude de « gestion intégrée des ruissellement » (Moulin de Lucy, 2013).	La carte des axes de ruissellement du SEMEA pourra être intégrée à l'OAP bioclimatique, risques et résilience.	OAP bioclimatique, risques et résilience
	Documents ANNEXES – Servitudes d'utilité publique		
.17.	La liste des servitudes n'intègre pas la servitude de passage mentionnée à l'article 12 de la DIG entretien de l'Ecole et du ru de la Mare aux Evées : « Article 12 : Servitude de passage En application de l'article 1.215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux, les propriétaires seront tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Ce droit devra s'exercer autant que possible en suivant les rives de l'Ecole et de ses affluents et sur la Mare-aux-Evées et ses affluents, en respectant les arbres et les plantations existants. Les terrains actuellement bâtis ou clos de murs ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations seront exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. »	La servitude sera ajoutée aux SUP.	
	Conclusion : Avis du SEMEA concernant le PLUi de la CAPF		

.18.	Compte tenu des remarques émises concernant les différents documents composant le PLUi de la CAPF, et notamment de l'absence de représentation dans les règlements graphiques communaux : 8- des zones humides règlementaires inventoriées par le SEMEA selon les modalités définies par le SAGE de la Nappe de Beauce 9- des cours d'eau, fossés et de leur ripisylve mais aussi 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-Ecole, Le SEMEA émet un avis ____Défavorable_____ Le règlement graphique étant le seul document qui permette d'appliquer le règlement écrit qui lui prévoit des prescriptions pour les zones humides et les cours d'eau, il est indispensable que ces éléments soient représentés distinctement dans le règlement graphique, sans quoi, le PLUi ne garantit pas leur préservation.	Dont acte. Comme évoqué dans les réponses ci-dessus, les zones humides règlementaires avérées, les cours d'eau et les mares et mouillères avérées seront représentés et protégés. Concernant la zone AU de la Mare Chauvet considérée comme zone hydromorphe sur Saint-Sauveur-sur-Ecole, il est envisagé de réduire la zone AU à 1ha et d'indiquer le caractère hydromorphe du secteur dans l'OAP afin d'adapter l'aménagement du site à cette caractéristique.	
	X. SNCF		
○	**<u>1. S'agissant des partis d'aménagement proposés</u>** Le PLUi prévoit un classement du foncier appartenant au Groupe Public Unifié (GPU) en zones UA, UB, UC, UD, UE, US, UX, 1AU, A et N. Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise, sans conditions, la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires. Cependant, 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. **Donc, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement des zones A et N devra autoriser sans condition les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.**	Au regard du code de l'urbanisme et à la demande de la DDT, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition que les constructions et installations : • ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ; • soient intégrées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Par ailleurs, il est envisagé de les limiter à une surface de 100m^2 d'emprise au sol maximum (à la demande de la DDT). Au-delà, il faudra délimiter des STECAL selon les projets.	
○	De plus, le règlement des zones UA, UB, UC, UD, UE, US et UX interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts. Cela pose une difficulté de principe puisque que certains des bâtiments déjà présents pourraient conserver un usage d'entrepôts, sans être forcément liés directement au transport ferroviaire. Or, la jurisprudence la plus récente admet que, sur le fondement d'une telle règle du PLU, l'autorité administrative compétente remette en cause la possibilité d'exercer dans la zone concernée certains types d'activités liés à des constructions pourtant préexistantes. **Il conviendrait donc d'autoriser explicitement, dans ces zones, les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.**	Il n'est pas souhaité autoriser les entrepôts pour des vocations autres que celles liées aux activités ferroviaires en raison de l'inadaptabilité de ces activités au sein des zones urbaines mixtes à majorité résidentielle : nuisances générées par la circulation et les manœuvres des véhicules et bruit notamment.	
○	Le PLU prévoit également la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de parcelles attenantes au domaine public ferroviaire. Pour rappel, la servitude T1, relative aux riverains du chemin de fer, prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement. Cette dernière impose notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres qui pourraient s'avérer incompatible avec les prescriptions relatives à la protection d'espaces paysagers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. **Il conviendra donc de conserver une frange non classée aux abords du domaine public ferroviaire afin de ne pas empêcher l'entretien de la végétation.**	Les protections aux abords des emprises ferroviaires n'empêchent pas l'entretien de la végétation.	

○	**<u>2. S'agissant des projets de développement sur du foncier ferroviaire</u>** • Avon Le PLU classe en zone naturelle des terrains SNCF qui font l'objet d'une occupation à destination d'activité industrielle (stockage de gravats et matériel de chantier). De plus, ces terrains pourraient être, à plus long terme, utiles au fonctionnement ferroviaire. Ces terrains n'ont pas les caractéristiques d'une zone naturelle et devront faire l'objet d'un classement en zone d'activités économiques UX.	Il est envisagé de classer uniquement la partie en rouge en zone UX. 	
○	 Au centre de la commune, le PLUi prévoit un classement en zone UE et UBc de terrains appartenant au GPU. Le règlement met également en place une bande de constructibilités sur la partie Nord ainsi qu'un espace vert protégé de part et d'autre de la plateforme ferroviaire. Sur la partie nord des terrains, classés en zone UBc, un projet a été négocié avec la commune et fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. La bande de constructibilité ne semble pas correspondre à l'implantation exacte des futures constructions. **Nous demandons donc la suppression de cette bande, le projet étant déjà connu et en cours d'instruction.** A l'arrière de cette bande, toujours sur les terrains classés en zone UBc, le PLUi prévoit une protection au titre des espaces paysagers protégés. Ces terrains correspondent au talus de la plateforme ferroviaire. Les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. Ainsi, la végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour garantir l'accès aux infrastructures et prévenir les risques de chute. Le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire. **Nous demandons donc la suppression du classement en espaces verts protégés.**	La bande constructible sera supprimée sur le secteur couvert par la ZAC des Yèbles ilot Ouest afin de prendre en compte le permis de construire accordé. Néanmoins, l'Espace Vert Protégé strict sera maintenu et étendu jusqu'aux emprises bâtis du projet de construction de la ZAC. L'EVP strict sera maintenu et permettra de conserver un espace vert même arbustif.	
○	S'agissant des terrains classés en zone UE, le PLUi met en place une protection au titre des espaces verts protégés, sur des terrains accueillant des installations ferroviaires à l'est (accès de l'infrapole) et un parking public à l'ouest, qui font également l'objet de réflexion sur une mutation à plus long terme. **Nous demandons donc la 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.**	Voir réponse ci-dessous. La zone UE sera maintenue. Le parking au Sud-Ouest de la gare sera cependant retiré de l'EVP strict (erreur matérielle) afin de prendre en compte son existence.	

○	• Héricy Au sud de la commune, le PLUi prévoit un classement en zone UBb, de foncier appartenant à SNCF Réseau. Le règlement de cette zone impose une emprise au sol de 15% ainsi qu'une hauteur de construction à R+1. Ce foncier fait actuellement l'objet d'une valorisation foncière. **Afin de ne pas obérer la mutabilité de ce secteur, nous demandons des conditions identiques au PLU actuel pour cette zone, à savoir une emprise au sol de 30% et une hauteur de construction à R+1+C.**	Le règlement de la zone UBb s'appliquant sur Héricy règlemente l'emprise au sol à 30 % maximum et la hauteur maximum à R +1 + combles comme demandé. Une bande constructible de 25m limite par ailleurs la constructibilité sur ce secteur.	
○	**<u>3. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPU</u>** Le territoire de la commune de la CA du Pays de Fontainebleau est traversé par les emprises des lignes suivantes : - pour la commune d'Avon, la ligne n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles ; X.1. pour la commune de Bois-le-Roi, la ligne n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles ; X.2. pour la commune de Boissy-aux-Cailles, la ligne n°747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ; X.3. pour la commune de Bourron-Marlotte, les lignes n°747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes et n°750 000 de Moret-Veneux les Sablons à Lyon-Perrache ; X.4. pour la commune de Chartrettes, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ; X.5. pour la commune de Fontainebleau, la ligne n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles ; X.6. pour la commune d'Héricy, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ; X.7. pour la commune de La Chapelle-la-Reine, la ligne 747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ; X.8. pour la commune de Recloses, la ligne 747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ; X.9. pour la commune de Samoreau, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ; X.10. pour la commune d'Ury, la ligne 747 000 de Bourron-Marlotte-Grez à Malesherbes ; X.11. pour la commune de Vulaines-sur-Seine, la ligne n°746 00 de Corbeil-Essonnes à Montereau ; X.12. Pour les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cely, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, le Vaudouè, Noisy-sur-Ecole, Perthes, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samois-sur-Seine et Tousson, SNCF ne possède pas de foncier. Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022. La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.	Ces informations seront ajoutées à la carte et à la liste des servitudes d'utilité publique.	

	Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer : **SNCF - Direction Immobilière IDF** **Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine** **Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE** **CS 20012** **93212 SAINT DENIS cedex** **contact.patrimoine.idf@sncf.fr**		
○	Annexe : fiche SUP T1		
	XI. Centre national de la propriété forestière (CNPF) Ile-de-France / Centre Val de Loire		
○	Au règlement : **Page 47**, sur les espaces boisés classés (EBC), et afin d'éviter toute ambiguïté, ajouter : *« Exceptions : la déclaration préalable est dispensée de présentation pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'**art. R.421-23-2** du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 :* - arbres dangereux, chablis ou morts ; - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; - dans le périmètre d'une obligation légale de débroussaillement (OLD) ; - ou en forêt publique soumise au régime forestier. »	Ces éléments seront ajoutés au règlement écrit.	
○	Au PADD : **Page 28**, compléter par un alinéa sur les accès aux massifs boisés pour les camions : *« Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés pour les camions. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, sécurisés en cas d'incendie notamment, mis en valeur. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois dans les massifs jusqu'aux voies ouvertes au transports de bois ronds par l'arrêté préfectoral N° 2010/DDEA/URC/BR/001 (les D606, D607, D409, D152 notamment) (art. L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route). »* PJ : l'arrêté préfectoral N° 2010/DDEA/URC/BR/001	Le PADD ne sera pas modifié à ce stade de l'élaboration du PLUi.	
○	En outre, sauf erreur, le diagnostic omet d'évoquer et donc de considérer les propriétés boisées des particuliers, pourtant au nombre de 7190 sur le Pays de Fontainebleau pour plus de 5200 ha, dont 14 sous plan simple de gestion selon l'article L312-1 du code forestier.	Ces informations seront ajoutées au rapport de présentation.	Rapport de présentation (diagnostic)
○	Références : https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes	Ces documents serviront à compléter le rapport de présentation.	
○	Annexe : l'arrêté préfectoral N° 2010/DDEA/URC/BR/001		
	XII. Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC) / Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-et-Marne (UDAP)		
VIII.1.	Observations générales - Manque de définition de certaines des illustrations du lexique qui les rendent difficiles à lire. - Pour éviter l'implantation aléatoire des constructions laissée à l'appréciation des constructeurs il conviendrait de prévoir des distances de recul fixes pour obtenir un meilleur effet d'alignement, caractéristique souhaitable en zones urbaines ou à urbaniser.	Le lexique et les illustrations seront repris pour clarifier les termes exposés. Il semble complexe de générer des règles d'implantation aussi précise à l'échelle de la CAPF. Néanmoins, comme le montre le règlement graphique et les orientations de certaines OAP, plusieurs secteurs/quartiers du territoire existants ou en devenir (Fontainebleau, Avon, zones AU…) sont couverts par des lignes d'implantation des constructions visant à harmoniser le paysage urbain depuis les voies publiques. La réflexion sera poursuivie sur les zones AU qui n'en comportent pas.	

	- Le document n'insiste pas suffisamment sur la nécessité du traitement qualitatif des clôtures qui forment pourtant l'interface entre l'espace public et le domaine privé la mieux perceptible. Les clôtures devraient être définies et rendues obligatoires sur les axes structurants des communes, en entrée d'agglomération notamment. - La possibilité du recours à l'architecture contemporaine de qualité est trop peu mise en avant. Le règlement semble favoriser des constructions nouvelles qui se référeraient au « style île de France », sans grand intérêt architectural, en vogue dans les années 1970 – 1990. - Pp 93 ; 103 ; 112 & 102 Une coquille récurrente dans l'encadré grisé qui répète un nombre erroné de 660 (!) tuiles par m².	Il n'est pas possible d'un point de vue juridique d'imposer à un propriétaire de se clore. Il a été convenu que les clôtures sur les voies et emprises publiques permises dans les zones UAv soient plus qualitatives que dans les autres zones où une plus grande souplesse a été donnée sur le type de clôture. La notion d'architecture contemporaine sera travaillée pour la qualifier et donner quelques pistes permettant d'en définir les contours architecturaux. La coquille sera corrigée. Il s'agit bien de 60 tuiles par m².	
VIII.2.	**3a – Règlement écrit** <u>Dispositions communes</u> - Pp 12 ; 13 ; 20 & 21 renvoi vers un lien « lexique » dysfonctionnel (pointe vers un site à abonnement). - P 20 manque la fin de la définition de l'emprise au sol. - P 27 Constructions agricoles la prescription de couleur de bardage sombre doit être nuancée en fonction du cadre général. Une teinte sombre peut être envisagée en avant d'une lisière boisée. En revanche, en paysage ouvert, des teintes neutres de valeur clair à moyen-clair doivent être préconisées pour une meilleure intégration paysagère. - P 27 Constructions d'activités pour éviter les bâtiments industriels et commerciaux bariolés susceptibles de polluer visuellement les riches paysages de l'agglomération, il convient d'imposer le recours exclusif aux couleurs rompues et/ou rabattues. Quelques taches de couleur limitées à 10 % de la surface sont envisageables cependant. - P28 5-1.3 : La formulation suivante « La couverture des toitures à pentes sera d'aspect tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli. […] » doit être revue. Il conviendrait de lui préférer « La couverture des toitures à pentes sera réalisée à l'aide de tuiles plates, ou de tuiles petit moule, de terre cuite et de ton rouge-brun vieilli et nuancé ». Les virgules ayant leur importance.	Le renvoi sera corrigé. La définition de l'emprise au sol est bien complète. Cependant, pour des questions de clarté, celle-ci sera reportée uniquement dans le lexique. Il sera précisé que la couleur des façades sera à adapter au "fond de scène" de l'implantation envisagée du bâtiment. Un nuancier portant sur les bâtiments d'activités est annexé au règlement avec des couleurs rompues. Néanmoins, il n'est pas retenu l'ajout de cette notion dans le règlement écrit en raison de la complexité engendrée par celle-ci pour les porteurs de projet ainsi que les instructeurs. Les tâches de couleur limitées à 10 % de la surface de la façade seront ajoutées au règlement. La reformulation sera reprise.	
VIII.3.	**3a – Règlement nuancier :** le statut de ce document doit être précisé **Il n'est pas souhaitable qu'un nuancier soit intégré à la partie réglementaire d'un PLU et devienne opposable sans autre formalité**. En l'état de présentation du document, le statut de nuancier retenu n'apparaît pas clairement. D'autant plus que la communauté d'agglomération a retenu le nuancier élaboré par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, fort bien fait et dont l'usage peut se justifier pour les communes du pays de Bière et du Gâtinais Sud, **mais bien moins pour les territoires de Fontainebleau et des communes situées au nord-est.** Il s'agit en outre d'une étude extrêmement fine et exhaustive qui ne peut pas être utilisé sans un minimum de précautions pédagogiques qui n'entrent pas dans le cadre d'un PLUi dont la portée doit être essentiellement opérationnelle. Par ailleurs, **le PNRGF vient d'éditer une version simplifiée de ce nuancier, qui, mise en annexe du règlement, conviendrait largement au conseil des pétitionnaires.**	Le nuancier annexé au règlement écrit sera modifié suite à une mise à jour simplifiée du PNRGF. Néanmoins, il gardera son statut d'annexe au règlement car il permet de fixer un cadre à la fois indicatif (fixant des repères) mais souple. Pour rappel, le règlement écrit indique : "*Pour les constructions hors bâtiments agricoles et d'activités, les couleurs des enduits, des couvertures de toitures, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes,* ***devront s'approcher des tonalités retenues dans le nuancier*** *présenté en annexe du règlement."*	
VIII.4.	**3f – Règlement Annexe DRAC IDF Fiches Patrimoines** Ces fiches ont été élaborées par l'UDAP 77. Elles n'ont pas d'autre valeur qu'informative et doivent être prises comme telles. L'avis de l'ABF reste un circonstancié au projet pris dans un contexte déterminé.	Les fiches patrimoine de la DRAC IDF seront maintenues en annexe du règlement car elles ont une vertu pédagogique indéniable. Néanmoins, ces précisions sur l'avis circonstancié de l'ABF seront ajoutées en début de document.	
VIII.5.	**Concernant les ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :** **<u>5c – OAP Sectorielle Cœur urbain – Quartier du Bréau</u>** L'OAP prévoit un boisement à préserver sur une Place d'armes intégrée désormais à l'Ecole de Gendarmerie. **Cette disposition ne semble pas pertinente au regard de la composition de l'ensemble, organisé certes autour d'une place plantée d'alignements d'arbres mais certainement pas « boisée ». Il convient de préciser ce point.**	L'OAP prévoit un **espace naturel à préserver** et non un **espace boisé à préserver** sur un espace qui ne constitue pas la place d'Armes. L'outil n'est donc pas incompatible avec la réalité du terrain.	
VIII.6.	Concernant les **ANNEXES :** **<u>Servitudes d'utilité publique</u>** **La « carte CAPF servitudes conservation patrimoine » ainsi que « l'Atlas communal SUP Patrimoine » doivent être mises à jour de la délimitation du Domaine national du château**	La carte et la liste des servitudes d'utilité publique sera mise à jour dans ce sens.	

	de Fontainebleau par décret du 24 mai 2024 qui emporter une nouvelle délimitation de la servitude des abords du monument.		