

République française
Département de Seine-et-Marne
Commune d'Achères-la-Forêt

Extrait du Conseil Municipal du 23 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-trois septembre à 19h00, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Vanessa PIEL, Maire.

Etaient présents :

Vanessa PIEL, Estelle BERTEE, Laëtitia SALINGROD, Sylvain MARTIN, Philippe GUITTON, Sandra LEJAL, Caroline MAILLARD, Christophe VAGEON, Fabien BARCQUE, Jérémie PEDEL, Estelle PIERRE, Hugues De FINANCE.

Absents excusés :

Gilles BOUCHE donne pouvoir à Philippe GUITTON
Camille MIDOU donne pouvoir à Sandra LEJAL

Secrétaire de séance : Sandra LEJAL

Nb de Mb afférent au C.M.	15	Convocation :	09/09/2024
Nb de Mb en exercice	14	Publication :	28/09/2024
Qui ont pris part à la délibération :	14		

Délibération numéro :	COM 20240923.08		
Objet :	Urbanisme – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté		
Rapporteur :	Vanessa PIEL		
Vote :	12 pour	0 contre	2 abstentions (P. GUITTON et G. BOUCHE)

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil règlementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte

les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du ~~Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)~~. Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau traitant le plan de concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;
Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;
Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;
Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;
Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;
Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant le PA 077 001 21 00002 BERNARD PIRIOTU, accordé par arrêté du 02/12/2021 prorogé par arrêté du 26/08/2024 jusqu'au 01/12/2025, autorisant une construction sur les parcelles ZI 007 et ZI 008 sises 18 rue du Canapé considérées dans le zonage initialement prévu au PLUi comme zone agricole, engageant la commune sur les accords futurs de construction et la nécessité de prendre en compte ces parcelles dans le PLUi dans la zone urbanisée ;

Vanessa PIEL rappelle que l'équipe municipale a été conviée à une réunion préalable au conseil municipal afin de présenter en détail et de débattre sur le contenu de la note d'observation en présence d'Emilien MOUTAULT, technicien spécialiste de l'urbanisme de la CAPF.

Annexes :

Le dossier de PLUi prévu pour arrêt le jeudi 27 juin est disponible en téléchargement sur les liens suivants :

- Rapport de présentation / PADD / Règlement écrit et graphique / Orientations d'aménagement et de programmation
- Annexes du PLUi

L'assemblée décide à la majorité de 12 pour et 2 abstentions (Philippe GUITTON et Gilles BOUCHE) de :

- D'émettre un **avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexé à la présente délibération,
- Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération (*note d'analyse jointe*),
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme, le 24 septembre 2024

La Maire

Vanessa PIEL

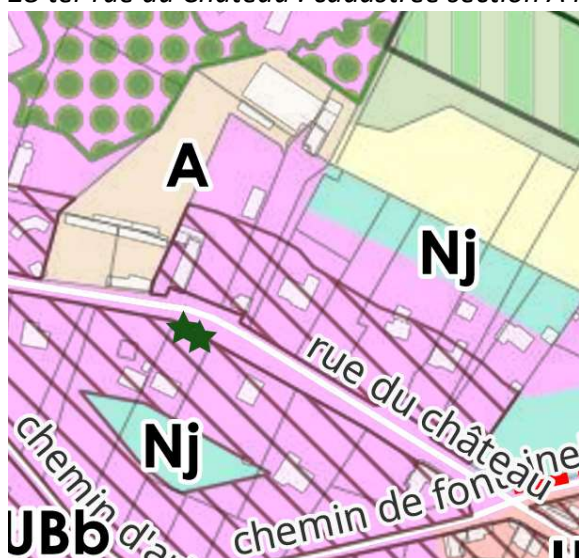


Annexe – Délibération COM 20240923-07

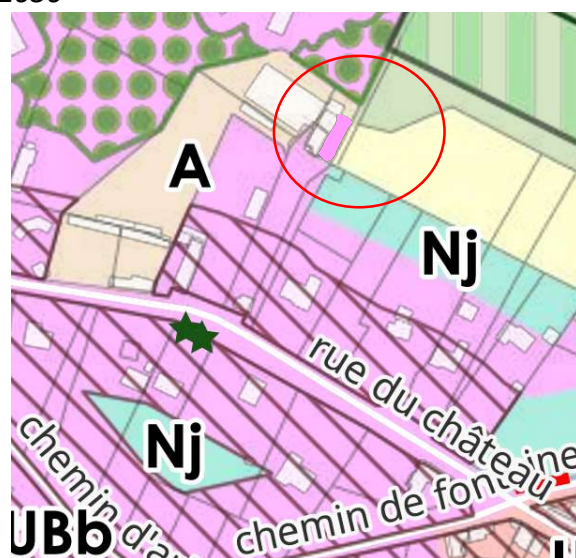
Note d'Analyse

Demande de modification Graphique PLUi du pays de Fontainebleau

28 ter rue du Château : cadastrée section A n°1627-1628-1630



Existant

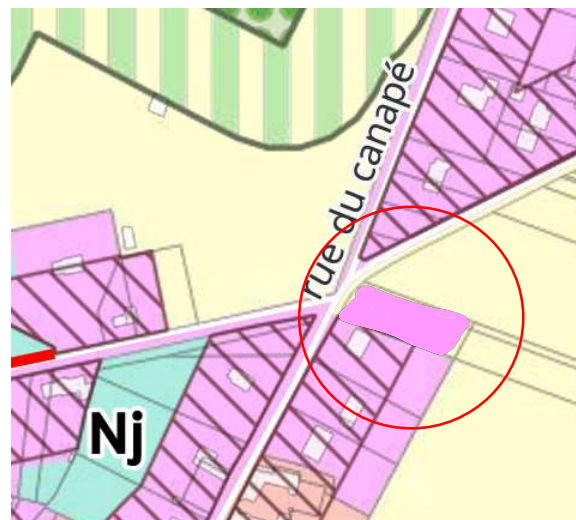


Proposition : Zone A réduite au profit de la zone UBb. Ajout de la partie construite et occupée actuellement par la résidence principale. Intègre le bâti jusqu'à la limite de propriété.

18 rue du Canapé : cadastrée section ZI n°56-58



Existant

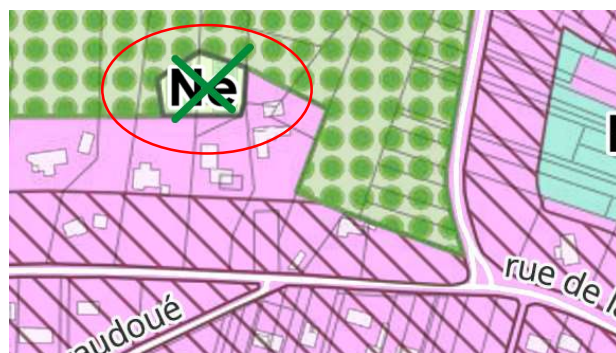


proposition : Zone A réduite.
PA 077 001 21 0002 prorogé au 01/12/2025 autorisant la construction sur les parcelles. Intégration des parcelles en zone UBb.

46-48 rue de la Libération : cadastrée section A n°1735-1537

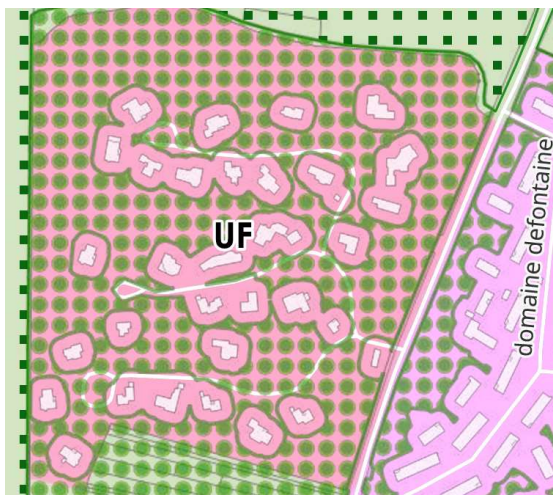


Existant

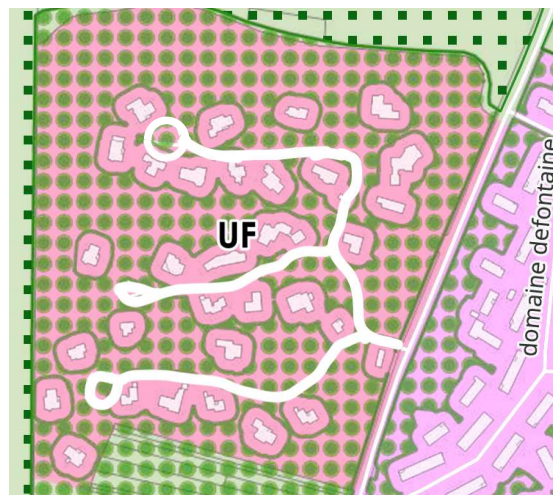


Proposition : annulation de la zone NE indiquée par erreur. Cette zone reste en espace boisé classé (EBC).

Domaine du Bois de la Garenne : cadastrée section A n°1623



Existant



Proposition : annulation de la zone EBC sur les voies internes de la copropriété.

Intégrer dans la trame verte et bleue la zone Ap entre Achères et Meun et la faire apparaître dans l'OAP thématique.

Zone UF : refuser dans le règlement les destinations suivantes : « Hôtel »

**DELIBERATION N° 2024- 028****DATE DE CONVOCATION**

16 septembre 2024

DATE D'AFFICHAGE

16 septembre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 15

Présents : 10

Votants : 10

OBJET :**Avis du Conseil Municipal
sur le projet de
PLUi arrêté****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois septembre à vingt heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Anthony VAUTIER, Maire d'Arbonne-la-Forêt,

Présents : : Anthony VAUTIER, Nicolas GALLOT, Louis TABOGA, Isabelle PAUTREL, Aurélie MATHIEU, Johnny NANTY, Catherine MARION, Stéphanie GIBERT, Françoise PAPOT, Pascale CHEMIN.

Absents : Laurence AYRAULT, Jérémy CHARBONNEAU, Olivier GUYADER, Pascal GIGOT, Karen CORTE.

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Aurélie MATHIEU.

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUiF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire,
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée,
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants.

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne. Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU qui s'articulent entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, environnementale, analyse de la consommation d'espaces
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - Thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - Sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - Les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - Les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

- Vu** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;
- Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;
- Vu** la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;
- Vu** la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;
- Vu** les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;
- Vu** les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu** l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;
- Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- Vu** l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
- Vu** le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;
- Vu** les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;
- Vu** la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

- Vu** la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de concertation avec la population ;
- Vu** les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-081 du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
- Vu** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;
- Considérant** que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;
- Considérant** l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;
- Considérant** les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;
- Considérant** que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;
- Considérant** la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;
- Considérant** le projet de PLUi annexé à la délibération ;
- Considérant** que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'UNANIMITE

Décide :

- D'émettre un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexé à la présente délibération, **considère** qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération (*note de synthèse des observations de la Commune d'Arbonne-la-Forêt jointe*),

Précise que :

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme le 24 septembre 2024

En application de l'article R421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pièces jointes en annexe :

- Note de synthèse des observations de la Commune d'Arbonne-la-Forêt

Certifié exécutoire par :

- L'envoi en préfecture le :
- Reçu en préfecture le :

Le maire,



Anthony VAUTIER



Le maire,

Anthony VAUTIER

Observations conseil municipal d'ARBONNE LA FORET – 23 septembre 2024

Observation n°1 : distance d'implantation des annexes

Observation n°2 : Modifier le classement d'un terrain situé rue des Patis en une zone plus cohérente avec l'activité existante

Observation n°3 : Revoir le classement des terrains de la maison de retraite et de l'IME dans une zone plus mixte, par exemple UBb1

Observation n°4 : Modifier le classement d'une partie du terrain cadastré AC 222 en zone UF comme le reste du terrain

Observation n°5 : Revoir le classement d'un terrain en zone agricole situé sur la RD 64 Route de Barbizon (parcelle ZP 199)

Observation n°6 : capacité à implanter des abris à chevaux en zone Ap

Observation n°1 : distance d'implantation des annexes**4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit sur une seule limite séparative latérale gardant un recul par rapport aux autres limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

Dans les secteurs UBb1 des communes de Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi et Perthes-en-Gâtinais, la construction principale doit s'implanter en retrait des deux limites séparatives.

- Concernant le retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de :
 - 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
 - 8 mètres dans les autres cas.
- Un retrait différent est admis :
 - lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous

UBb

conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour :

- les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

Extrait projet de règlement du PLUi

- Comme repris dans le projet de règlement, nous souhaitons maintenir une distance d'implantation entre les constructions et les limites séparatives.
- Cette disposition ayant été retenue, nous constatons qu'hormis pour les constructions annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur il n'est pas possible d'implanter une construction annexe accolé à la construction principale en limite séparative.
- Or notre commune a fait récemment évoluer son PLU pour permettre les constructions annexes dans les conditions suivantes :

7.2 - Les annexes (hors piscine) doivent être implantées soit :

PLU d'Arbonne-la-Forêt – Règlement – Modification N°1

Page | 16

Zone UB

- entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
- avec un retrait minimum de 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.

En l'état du projet de règlement écrit (dispositions générales et particulières), il n'est pas clairement précisé les mesures liées à l'implantation des annexes supérieures à 20 m².

Nous souhaitons que soit possible la construction d'annexe supérieur à 20 m² :

- **Entre la limite séparative et une distance de 3 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage soit n'excède par 3,5 mètres.**
- **Avec un retrait de 3 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.**

Nous proposons de faire une exception à l'implantation en limite séparative dans les secteurs UBb1 pour des annexes avec une surface d'emprise au sol maximum de 30m² pour des annexes accolées à la construction principale d'une hauteur inférieure à 4m

Cette observation est sollicitée pour la zone UBb.

Observation n°2 : Modifier le classement d'un terrain situé rue des Pâtis en une zone plus cohérente avec l'activité existante

L'histoire local a fait de l'ancien site du comité d'entreprise (CE) d'Air France une copropriété composée de constructions à vocation de logement et une qui est occupée par un entrepreneur local (cercle rouge).



Ce dernier a acquis l'ancien court de tennis couvert et s'en sert de dépôt pour son entreprise de construction. Il accède à ce dépôt par le chemin de Pâtis même si cette construction était initialement accessible par le reste de la copropriété.

La copropriété est actuellement classée en zone UBA et le projet de PLUi la classe en UBb.

L'ancien court de tennis est implanté sur une parcelle classée en N dans le PLU en vigueur ; dans le projet de PLUi, cette parcelle est classée en N.

L'observation formulée relève plus précisément d'une question suite à une réunion de travail avec le propriétaire exploitant. En l'état, la construction est exploitée pour stocker les véhicules de l'entreprises, les outils ainsi que les stocks de matériaux de constructions.

Le classement initial était sans doute une erreur mais ne faut-il pas tenter de corriger cette situation au risque de se retrouver à la cessation d'activité avec une construction qui ne peut réglementairement pas évoluer malgré d'éventuels projets ?

Pensez-vous possible un classement en UE ou Ne ?

A ce stade du PLUi, l'activité étant déjà existante, on ne peut revenir sur cela si l'activité a bien été déclaré. Cependant, toute nouvelle extension, construction et occupation du sol liée à l'activité industrielle de construction est interdite.

Sans évolution du règlement (zone N actuellement), le terrain et le bâtiment sur le long terme sont effectivement destinés soit à la même activité (sans changement de destination ni nouvelle construction possible) soit à l'abandon. La zone N permet tout de même les « locaux techniques et

industriels des administrations publiques et assimilés » comme par exemple un centre technique municipal dans le bâtiment existant.

Les zones UE et Ne ne permettent que des équipements d'intérêt collectif et services publics. Est-ce vraiment le souhait, opportun ? Si la commune est intéressée, cela a du sens mais sinon, le risque est de se retrouver quand même avec un bâtiment à l'abandon.

Pourquoi ne pas reconnaître la vocation actuelle plutôt économique (industrielle car activité artisanale de la construction) et classer le terrain en UX ? C'est effectivement du micro-zonage mais c'est probablement plus cohérent pour restreindre le site à l'activité économique.

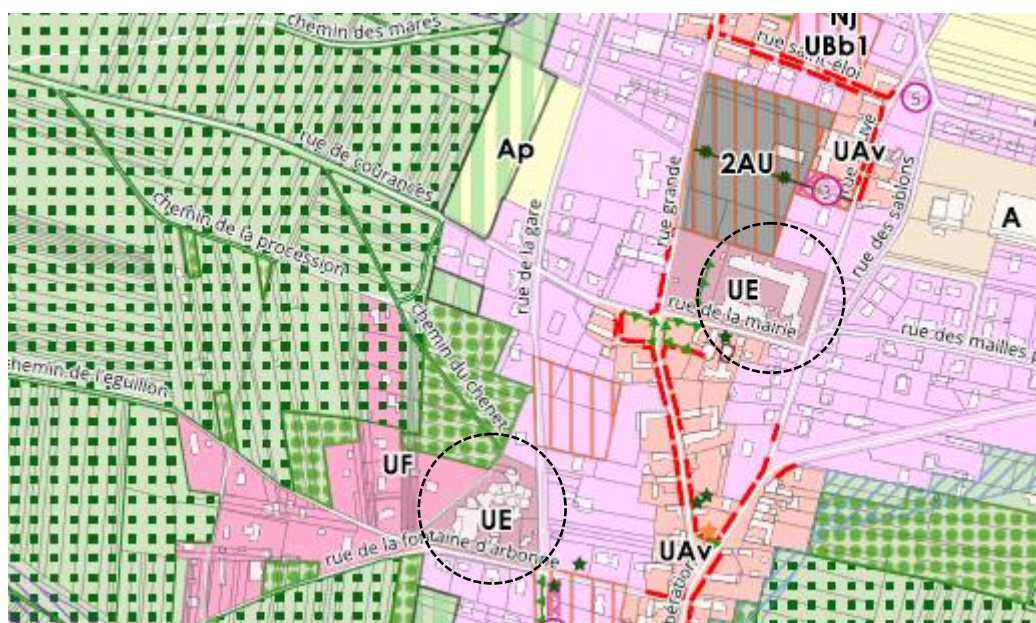
Sinon, on pourrait aussi étendre la zone UBb1 depuis l'Ouest mais cela ferme les possibilités d'extension des activités industrielles. D'un autre côté, cela ouvre à d'autres destinations : logement, artisanat et commerces de détail, services, bureaux...

A vous de choisir. En tout cas, il ne serait pas difficile à justifier de réduire la zone N du fait d'une erreur matérielle par rapport à la cohérence de l'occupation du sol actuelle.

Observation n°3 : Revoir le classement des terrains de la maison de retraite et de l'IME dans une zone plus mixte, par exemple UBb1

Arbonne

- Pourquoi la maison de retraite est-elle située en UE ? Elle devrait être classée en UBb1 afin d'accueillir de l'hébergement.



En l'état de nos travaux communs, la maison de retraite, comme l'institut médico-éducatif (IME) de la Croix Rouge sont classés en UE car cela semblait le plus adapté.

A la relecture du règlement écrit transmis, je constate qu'effectivement la sous-destination « hébergement » est « admis sous conditions » et que contrairement à Fontainebleau et Chartrettes la commune d'Arbonne n'est pas identifiée.

Cette situation m'amène les observations suivantes :

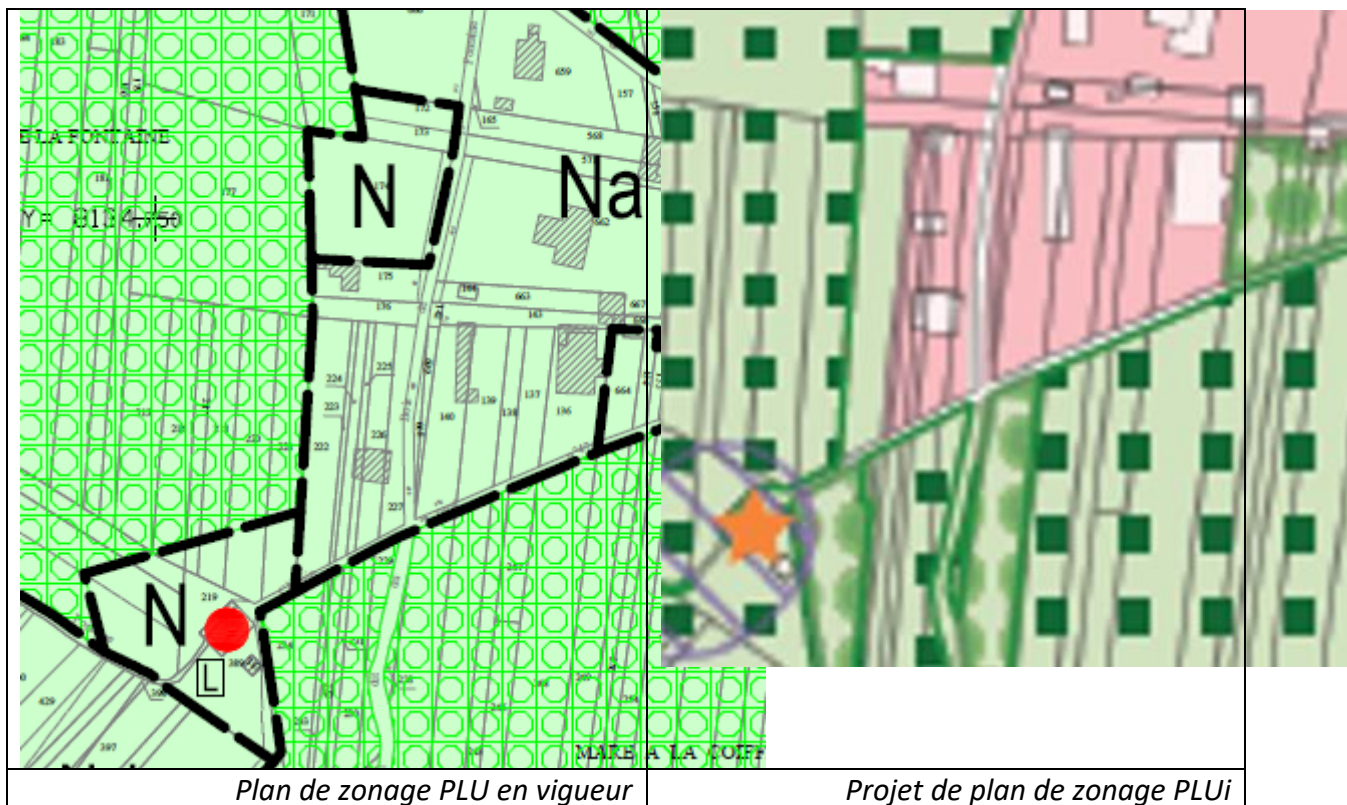
- Si la maison de retraite la Forestière devait être classée en UBb1 il semble nécessaire de faire de même avec l'IME de la Croix Rouge qui répond aux mêmes caractéristiques d'occupation.

- Récemment, la commune d'ARBONNE LA FORET et la CAPF ont achevé une procédure de modification du PLU ayant notamment comme objectif de permettre la réalisation d'un projet d'extension de l'IME. Concrètement, un certains nombres de règles ont été adapté à cet établissement d'intérêt public que ne prévoyait le PLU en vigueur.
- Les dispositions communes du projet de règlement écrit prévoient à plusieurs reprises des mesures spécifiques/exceptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : emprise au sol p 21, hauteur p 22, implantation par rapport aux voies, limites séparatives p 24.
- A priori, les dispositions communes et particulières de la zone UBb envisagées dans le PLUi semblent compatibles avec l'esprit de la modification du PLU de la commune et le projet d'extension de l'IM (qui n'a pas été déposé à ce jour).

Aussi, sur la base de votre questionnement, de ces observations et sous réserve de votre analyse concernant l'IME, il me semble effectivement possible de classer la maison de retraite en UBb1 ainsi que l'IME de la Croix Rouge.

Effectivement, cela me semble plus cohérent par rapport aux nouvelles destinations et sous destinations du code de l'urbanisme. Pour la maison de retraite, il n'y a pas de doute qu'elle entre dans la catégorie « hébergement ». Concernant l'IME qui me semble a une vocation hybride d'institut médical et en même temps accueille ou pourrait accueillir des personnes à la semaine. Dans ce cas, on pourrait le laisser en UE en y autorisant l'hébergement lié à l'équipement public en place. A savoir que la zone UE limite une potentielle reconversion de chaque site car elle est moins ouverte sur d'autres destinations.

Observation n°4 : Modifier le classement d'une partie du terrain cadastré AC 222 en zone UF comme le reste du terrain

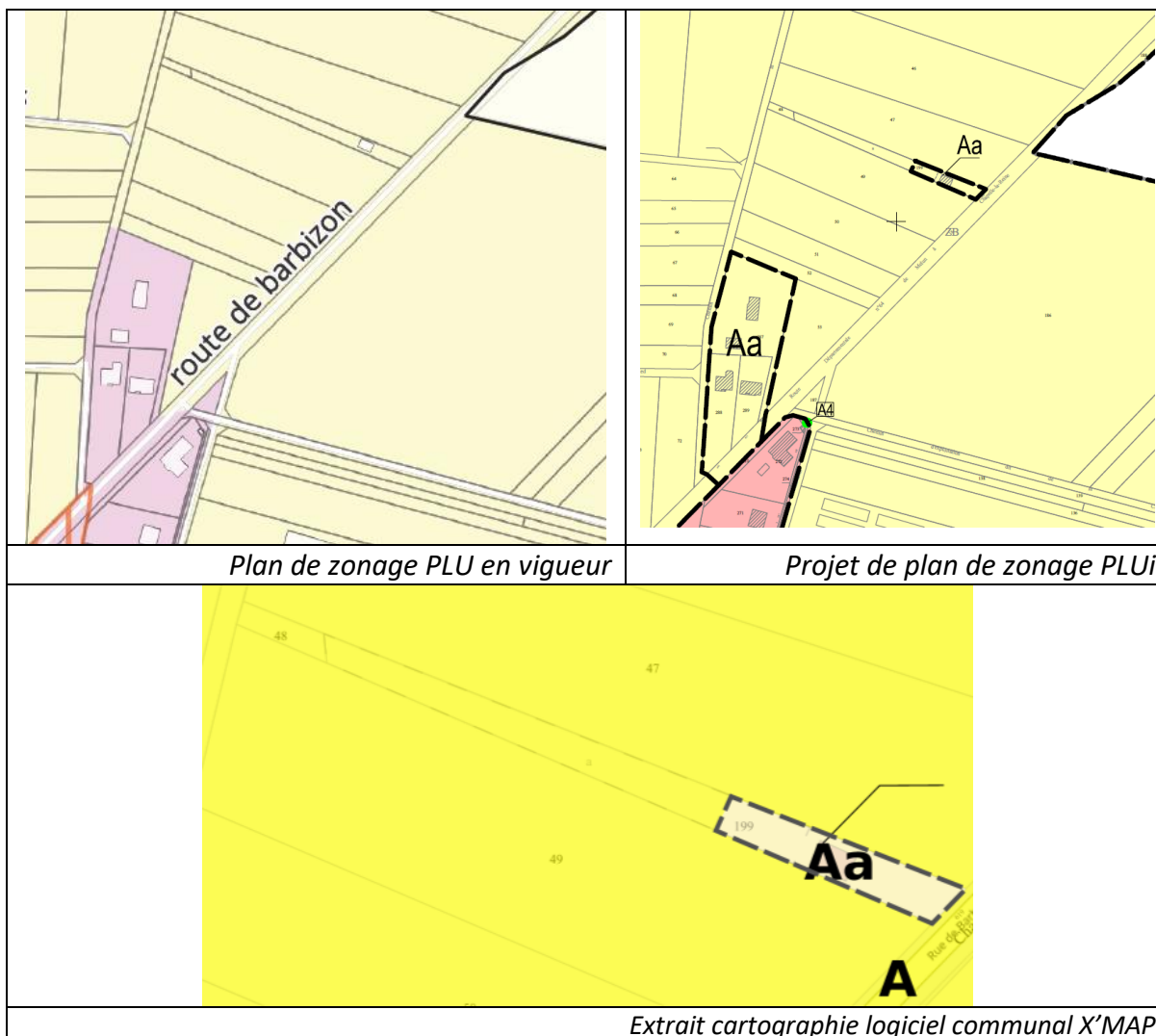


Dans le cadre des travaux de zonage, la parcelle AC 222 située 480, chemin de la Fontaine a été classé en N alors qu'elle est actuellement classée en Na et s'intègre à une unité foncière composée de plusieurs autres parcelles.

Dans le projet de zonages du PLUi, toutes les autres parcelles sont classées en UF.

Nous souhaitons que la parcelle AC 222 située 480, chemin de la Fontaine soit également classée en UF.

Observation n°5 : Revoir le classement d'un terrain en zone agricole situé sur la RD 64 Route de Barbizon (parcelle ZP 199)



Actuellement la parcelle 199 section ZB se décompose en 551,963 m² en zone A et 404,232 m² en zone Ah (agricole constructible).

Dans les travaux de zonage du projet de PLUi, cette parcelle est proposée en A ce qui Ap.

Nous souhaitons que la parcelle 199 section ZB située 619 rue de Barbizon soit classée en A pour permettre la destination logement.

Observation n°6 : capacité à implanter des abris à chevaux en zone Ap



Une partie de la plaine de Bière accueille une exploitation équestre dans les parcelles classées Ap dans le projet de zonage du PLUi.

Nous souhaitons que soit possible l'implantation d'abris à chevaux dans ces espaces naturels ; les abris étant constitués essentiellement en bois et sans fondation.



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
 Le 24 septembre 2024, à vingt heures, le Conseil Municipal,
 légalement convoqué le 18 septembre 2024,
 s'est réuni à l'hôtel de ville,
 sous la présidence de Madame Marie-Charlotte NOUHAUD, Maire

Date d'affichage délibération : 1^{er} octobre 2024

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE D'AVON (Seine-et-Marne)

PRESENTS (28) : Marie-Charlotte NOUHAUD, Françoise BOURDREUX, Olivier MAGRO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Denis PARIS, Sylvie CHANTELAUZE, Sylvain PIESSET, Anne-Sophie GUERIN, Nicolas PIERRET, Lamia KORT, Nabil KORT, Martine LEGRAND, Jean-Claude DELAUNE, Michel DANNEQUIN, Alexis ANIAMBOSSOU, Xavier JAPIOT, Nathalie DESIDERI, Jack-Alexandre BARON, Christophe THOLIMET, Hanane ZAROULA, Aurélie POTIER, Vincent VANDENHERREWEGHE, Carole CHAVANCE, Yann MOREAU, Aurélie BRICAUD, Amina BACAR, Alexandra LACHASSE, Vivien LAGUETTE.

REPRÉSENTÉS (3) : Céline CHANU représentée Marie-Charlotte NOUHAUD, Hélène LION représentée Anne-Sophie GUERIN, Thierry TIXIER représenté par Vincent VANDENHERREWEGHE.

ABSENTE (2) : Carole LEBEE, Thomas IANZ.

Secrétaire de séance : Amina BACAR.

CM24-050 ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE
--

VU la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II,
 VU la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi (ALUR),
 VU la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
 VU la Loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021,
 VU les articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme,
 VU les articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'Urbanisme,
 VU l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme,
 VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau,
 VU l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau,
 VU le Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision,
 VU les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024,
 VU la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021,
 VU la délibération n°2021-054 du Conseil Communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population,
 VU les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du Conseil Communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD),
 VU les délibérations du 27 juin 2024 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi,
 VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes,
 CONSIDERANT que la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT l'intérêt pour la Communauté d'Agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé,

CONSIDERANT les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi,

CONSIDERANT que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi,

CONSIDERANT la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en Conseil Communautaire,

CONSIDERANT le projet de PLUi annexé à la délibération,

CONSIDERANT que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la présentation de ce point en Commission Cadre de Vie le 17 septembre 2024,

Le Conseil Municipal, sur proposition du Maire

Entendu l'exposé de Monsieur Françoise BOURDREUX, rapporteur,

Après en avoir délibéré, A LA MAJORITE (6 votes contre : Carole CHAVANCE, Yann MOREAU, Aurélie BRICAUD, Amina BACAR, Alexandra LACHASSE, Vivien LAGUETTE)

- **EMET** un avis favorable avec observations au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, consultable sur le lien <https://www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal/>
- **CONSIDERE** qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois.
- **PRECISE** que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun
dans les deux mois suivant son exécution

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,
pour extrait certifié conforme, le Maire,
Marie-Charlotte NOUHAUD



Accusé de réception en préfecture
077-217700145-20241001-CM24-050-DE
Date de télétransmission : 01/10/2024
Date de réception préfecture : 01/10/2024

La ville d'Avon émet un **avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, mais il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels que :

- Rajouter des fiches patrimoine et compléter le document graphique du PLUi
- Renforcer la protection des sources
- Réviser la liste des essences végétales autorisées ou à proscrire
- Clarifier et compléter les règles sur la protection et le développement de la diversité commerciale
- Clarifier et compléter le document graphique en matière de protection et le développement de la diversité commerciale et le mettre en cohérence avec le document écrit
- Mettre à jour le document graphique concernant les bâtiments de qualité architecturale
- Clarifier la règle des stationnements notamment la question des stationnements pour les maisons individuelles afin de permettre les stationnements clos et couverts même s'ils ne sont pas comptabilisés.
- Sur Avon, en zone UAv, corriger l'article 4.4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est demandé de respecter un recul minimum de 8 mètres et non de 5 mètres pour les façades comportant des baies par rapport aux limites séparatives.
- Sur Avon, en zone UBb, imposer une hauteur de plain-pied des constructions en limite séparative afin d'éviter les constructions sur plusieurs niveaux
- Rectifier le document graphique afin d'intégrer les maisons individuelles de la rue des Déportés (parcelles D n°1439, 1636 et 1637) en zone UBb (cf document graphique ci-après)
- Autoriser l'utilisation du Bois des Carmes comme forêt cinéraire
- Permettre sur Avon, en zone UXc, l'artisanat et le commerce de détail d'une surface de vente maximum 500m²
- Passer la zone UXc sur le foncier Goulard (rue Gambetta) en zone UX
- compléter la bande constructible omise sur le document graphique le long des axes ouverts à la circulation publique des véhicules au sein de la zone UBb
- Retirer la bande constructible sur les talus SNCF le long de la voie ferrée et le long du chemin de la Messe
- compléter la servitude d'espace vert protégé sur les talus SNCF et le long du chemin de la Messe
- Retirer l'espace vert protégé strict sur le parking public de la rue du Viaduc et sur l'emplacement réservé n°68 (pour l'extension du cimetière d'Avon)
- Corriger l'Espace Vert Protégé Strict en Espace Verts Protégé Aménageable comme le reste des espaces verts de l'unité foncière de la résidence des Fougères
- Retirer les projets d'emplacements réservés n°6 et n°16
- Ajouter un emplacement réservé pour le prolongement de l'élargissement de l'avenue de Valvins au profit des cheminements actifs
- Dans le règlement de chaque zone, clarifier les renvois aux dispositions générales
- Compléter et clarifier l'OAP de Valvins notamment avec la palette végétale de la zone d'activité proposée dans le dossier de révision du PLU en date du 29 septembre 2022 et la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Ces principes sont explicités notamment avec les éléments ci-après :

Ajouter une servitude de
« protection et le
développement de la
diversité commerciale »
sur ces des deux
façades commerciales
en cours de construction

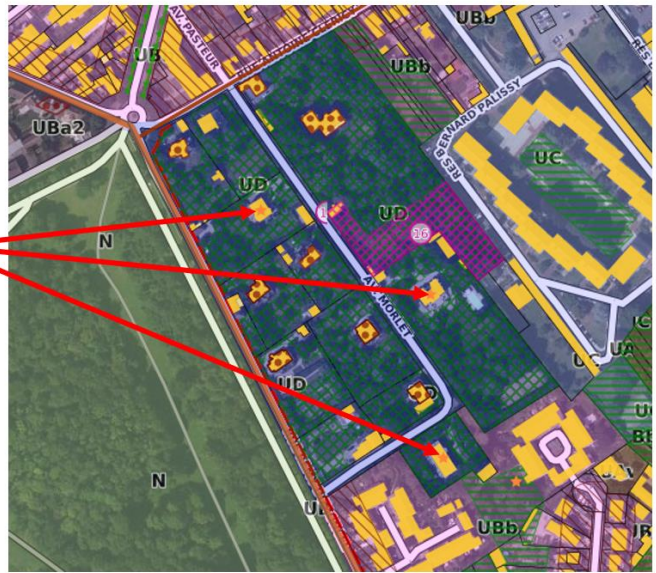


Petit patrimoine - inventaire bâti

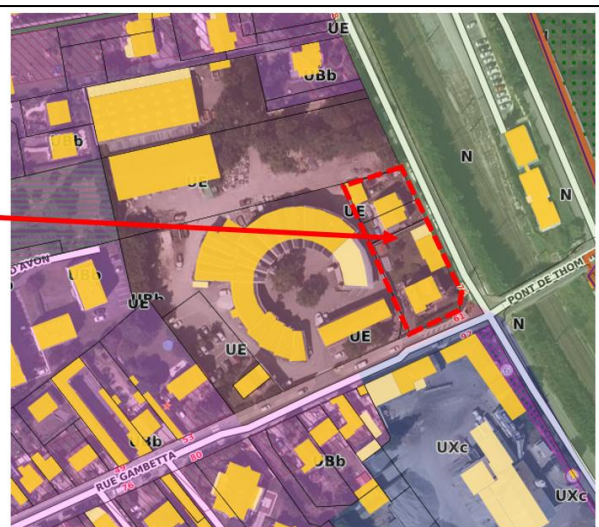
avenue Morlet

Moins bien protégé
que les bâtiments de
qualité architecturale

Remplacer les figurés
petit patrimoine par
« bâtiment de qualité
architecturale »



Classer ces terrains en
zone UBb (maisons
individuelles) et générer la
bande constructible
depuis la rue des Déportés
à l'Est



Bande constructible- Espaces verts protégés

La bande constructible doit être générée le long des axes ouverts à la circulation publique des véhicules au sein de la zone UBb.



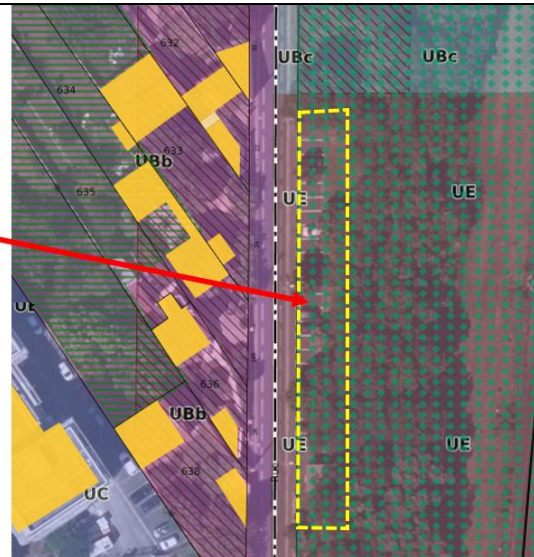
- Retirer la bande constructible sur les talus le long de la voie ferrée
- Protéger les talus en EVP aménageable tout en laissant une petite bande libre le long de la voie



- Prolonger l'EVP aménageable (vert)
- Retirer la bande constructible sur ce chemin non carrossable (bleu)



Retirer l'EVP strict sur
le parking le long de la
voie



Retirer l'EVP strict
sur le cimetière
d'Avon qui
complexifierait
l'extension du
cimetière

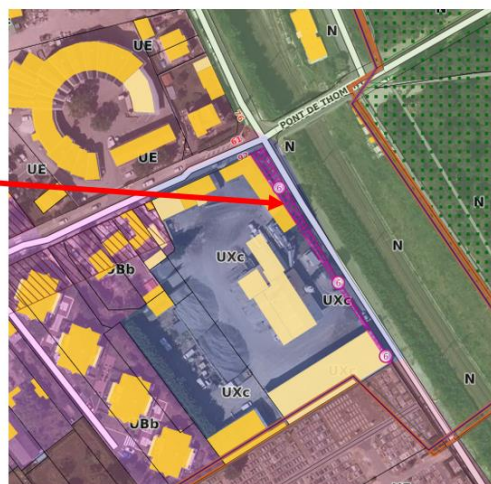


Passer cet Espace Vert Protégé
Strict en Espace Verts Protégé
Aménageable comme le reste des
espaces verts de l'unité foncière

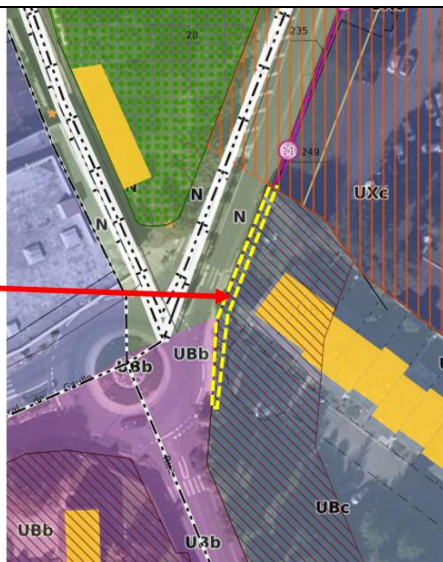


Emplacements réservés

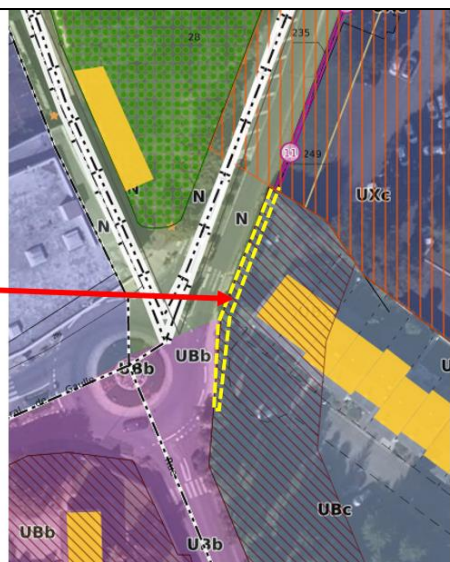
Retirer les emplacements réservés n°6 et n°16 (plus d'actualité)



Ajouter un emplacement réservé pour le prolongement de l'élargissement de la voie au profit des cheminements actifs (trottoir et piste cyclable)



Ajouter un
emplacement réservé
pour le prolongement
de l'élargissement de
la voie au profit des
cheminements actifs
(trottoir et piste
cyclable)



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BARBIZON**

Séance du 20 septembre 2024

Nombre de conseillers

En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 11

Date de la convocation :

16/09/2024

Date de l'affichage :

17/09/2024

OBJET DE LA DELIBERATION :

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL -
AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR
LE PROJET DE PLUI ARRÊTÉ**

N°24/05/45

Acte reçu en préfecture le :
REÇU EN PREFECTURE
le 24/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217700228-20240920-24_05_45-DE

**Et publication ou notification
du :**



L'an deux mille vingt-quatre, le vingt septembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de la commune de Barbizon légalement convoqué le seize septembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Gérard TAPONAT, le Maire.

Etaient Présents : M. Yves COZE, M. Jean-Sébastien BOUILLOT,
Mme Sophie SÉGURA, M. Frédéric VIDEAU,
Mme Catherine CHARPENTIER, M. Sébastien GRÉGOIRE,
M. Ghislain DIDOT, M. Marcel BOËTHAS,
Mme Dominique GÉNOT, M. Gérard BORDEAUX

Absents ayant donnée
pouvoir

Absents excusés M. Martial JEAN
M. Philippe DOUCE
Mme Jana FARHAT
Mme Stéphanie MARINO

Secrétaire de séance : M. Jean-Sébastien BOUILLOT

Depuis sa création au 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1er janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat

Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

REÇU EN PREFECTURE

le 24/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217700228-20240920-24_05_45-DE

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- - Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- - Patrimoine et formes urbaines
- - Bioclimatiques, risques et résilience
- - Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- - Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Le Conseil municipal est appelé à en délibérer :

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

REÇU EN PREFECTURE

le 24/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217700228-20240920-24_05_45-DE

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal DECIDE :

Article 1 : D'INDIQUER la modification du règlement des zones UBb et UD1 pour limiter l'imperméabilisation induite notamment par les terrasses surélevées.

Article 2 : D'INDIQUER la modification de l'OAP sectorielle n°2 « Bois du Mée » (Annexe 1 jointe à la délibération) pour renforcer les obligations en matière de stationnement et de sécurité de la circulation qui doivent conditionner la faisabilité du restaurant (ancien bar) et de la boulangerie

Article 3 : D'INDIQUER l'agrandissement de l'emplacement réservé n°18 vers le nord pour permettre la réalisation d'une aire de camping-car

Article 4 : D'INDIQUER l'ajout d'un ER au bénéfice de la commune de Barbizon pour aménagement de liaison douce et aménagement pédagogique d'observation de la nature, rue du Puits du Cormier

Article 5 : D'INDIQUER l'Auberge Ganne et Le Musée J.F. Millet comme bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques (plan 7 du SPR de Barbizon en annexe)

Article 6 : DE DELIVRER un avis favorable au projet de modification des quatre points précités.

Article 7 : DE PRECISER que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

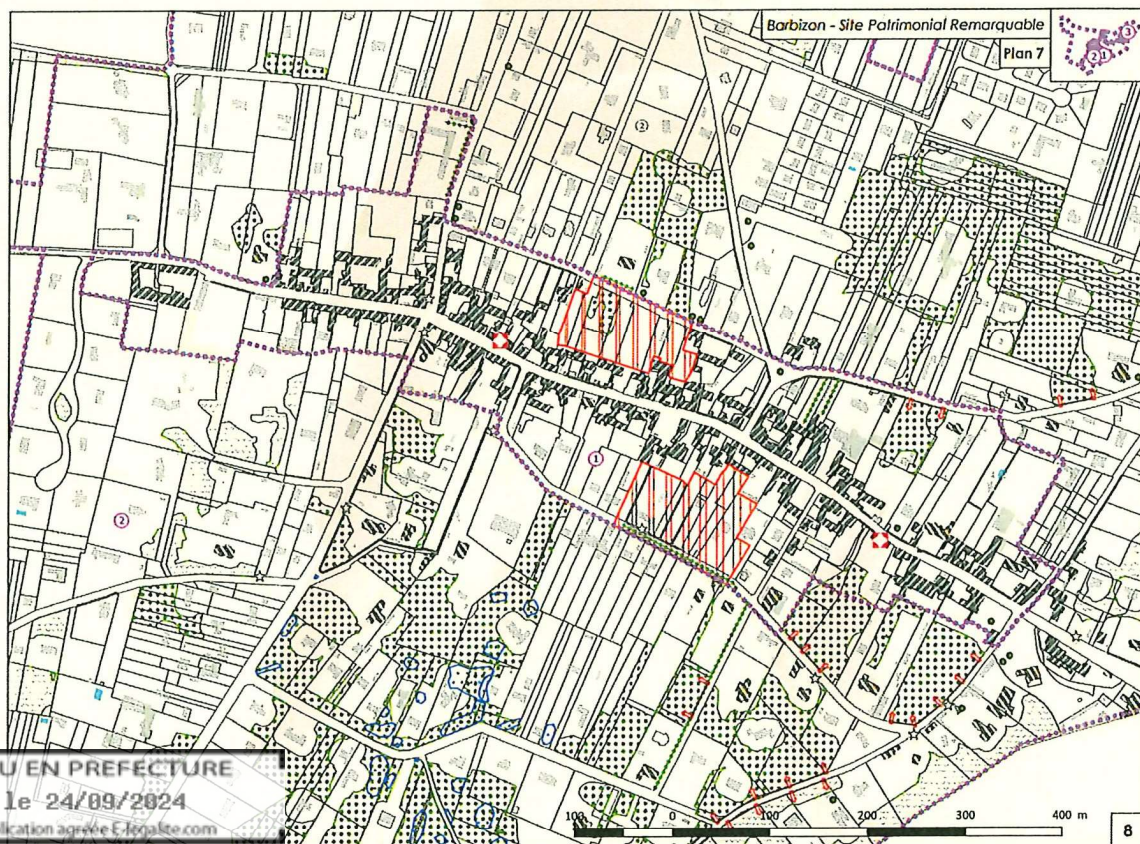
Article 8 : DE PRECISER que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Adoptée à l'unanimité.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme à Barbizon, le 20 septembre 2024.

Le Maire,
Gerard TAPONAT



99_DE-077-217700228-20240920-24_05_45-DE



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 24-41

En exercice : **29**

Présents : **27** à l'ouverture de la séance à 20h35

Présents : **29** à 20h52 arrivée de M. WISNIEWSKI et M. BLONDAZ-GÉRARD

Votants : **29**

Date de la convocation : 13 septembre 2024 par courrier et par voie dématérialisée

Date de l'affichage : 13 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre le dix-neuf septembre à vingt heures trente, les membres du conseil municipal, se sont réunis à la mairie de Bois-le-Roi, sous la Présidence de Monsieur David DINTILHAC, Maire.

Étaient présents (29) : M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à M. FONTANES), Mme BELMIN, M. HLAVAC, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à Mme VINOT), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER, M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à M. HLAVAC), Mme SALIOT, M. ROTH (pouvoir à M. DE OLIVEIRA), Mme MOUSSOURS, M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à Mme MOUSSOURS), M. WISNIEWSKI, M. GAUTHIER, Mme PULYK, Mme ASCHEHOUG, M. BLONDAZ-GÉRARD, M. DUVIVIER, M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme POULLOT, Mme VETTESE (pouvoir à M. DUPUIS) ;

Pouvoirs (6) : M. REYJAL (pouvoir à M. FONTANES)
Mme AVELINE (pouvoir à Mme VINOT)
M. ROTH (pouvoir à M. DE OLIVEIRA)
M. ACHARD (pouvoir à M. HLAVAC)
Mme DEKKER (pouvoir à Mme MOUSSOURS)
Mme VETTESE (pouvoir à M. DUPUIS)

Absent (0)

Monsieur le Maire ouvre la séance du conseil municipal à vingt heures et trente-cinq minutes.

Mme VINOT est désignée secrétaire de séance, **À L'UNANIMITÉ** ;

Pour (29) : M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à M. FONTANES), Mme BELMIN, M. HLAVAC, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à Mme VINOT), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER, M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à M. HLAVAC), Mme SALIOT, M. ROTH (pouvoir à M. DE OLIVEIRA), Mme MOUSSOURS, M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à Mme MOUSSOURS), M. WISNIEWSKI, M. GAUTHIER, Mme PULYK, Mme ASCHEHOUG, M. BLONDAZ-GÉRARD, M. DUVIVIER, M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme POULLOT, Mme VETTESE (pouvoir à M. DUPUIS) ;

Contre (0)

Abstention (0)

Monsieur le Maire constate le quorum.

OBJET - CAPF - DEMANDE D'AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX SUR LE PROJET PLUI ARRÊTÉ

Exposé des motifs

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de

Accusé de réception en préfecture
077-217700376-20240919-24-41-DE
Date de réception préfecture : 20/09/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de sa publicité.

l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. À noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du Code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composé des 26 communes, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n° 2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du Code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Île-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUiF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc.

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager, marqueurs de l'identité du territoire ;
- affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée ;
- faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants.

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la communauté d'agglomération et les communes sous forme de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs, et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous forme d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et

Accusé de réception en préfecture 077-217700376-20240919-24-41-DE Date de réception préfecture : 20/09/2024 administratif de Melun, dans un délai de

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de sa publicité.

outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi. Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux.

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités...);
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions ;
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones À Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeurs d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinés en orientations :

- protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- continuités écologiques, biodiversité et paysage
- patrimoine et formes urbaines
- bioclimatiques, risques et résilience
- commerce et redynamisation des centres-bourgs
- mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Accusé de réception en préfecture
077-217700376-20240919-24-41-DE
Date de réception préfecture : 20/09/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de sa publicité.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Un avis favorable peut être accompagné d'une note d'observations pointant les demandes d'évolution de manière précise sans remettre en cause l'économie générale du PLUi. Un avis défavorable est un désaccord profond qui doit être juridiquement justifié et concerner uniquement les dispositions règlementaires de la commune.

Délibération

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience ;

VU les articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

VU les articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N° 109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n° 33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU le Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

VU les conférences intercommunales des Maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

VU la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

VU la délibération n° 2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Accusé de réception en préfecture
077-217700376-20240919-24-41-DE
Date de réception préfecture : 20/09/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de sa publicité.

VU les délibérations n° 2023-081 du 20 avril 2023 et n° 2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la Communauté d'Agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

CONSIDÉRANT les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

CONSIDÉRANT que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

CONSIDÉRANT la conférence intercommunale des Maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

CONSIDÉRANT le projet de PLUi annexé à la délibération ;

CONSIDÉRANT que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, **À LA MAJORITÉ**;

Pour (20) : M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à M. FONTANES), Mme BELMIN, M. HLAVAC, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à Mme VINOT), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER, M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à M. HLAVAC), Mme SALIOT, M. ROTH (pouvoir à M. DE OLIVEIRA), Mme MOUSSOURS, M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à Mme MOUSSOURS), M. WISNIEWSKI,

Contre (9) : M. GAUTHIER, Mme PULYK, Mme ASCHEHOUG, M. BLONDAZ-GÉRARD, M. DUVIVIER, M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme POULLOT, Mme VETTESE (pouvoir à M. DUPUIS) ;

Abstention (0)

DÉCIDE :

1) D'émettre un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, annexé à la présente délibération, considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe reprenant les observations de la commune de Bois-le-Roi jointe à la présente délibération ;

Accusé de réception en préfecture
077-217700376-20240919-24-41-DE
Date de réception préfecture : 20/09/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de sa publicité.

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois ;

PRÉCISE que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du Code de l'urbanisme.

Fait et délibéré à Bois-le-Roi, le 19 septembre 2024

**CERTIFIÉ
EXÉCUTOIRE PAR
LE MAIRE COMPTE
TENU DE LA
RÉCEPTION EN
PRÉFECTURE ET DE
LA PUBLICITÉ
LE 20/09/2024**

Le Maire


David DINTILHAC



L'Adjointe au Maire
La secrétaire de séance


Nathalie VINOT

Accusé de réception en préfecture
077-217700376-20240919-24-41-DE
Date de réception préfecture : 20/09/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat et de sa publicité.

Note d'observations accompagnant l'avis du conseil municipal de Bois-le-Roi sur le projet de PLUi arrêté par la CA du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024

Le projet de PLUi qui a été soumis à un premier arrêt en conseil communautaire le 27 juin 2024 est le fruit d'un travail collectif de plus de deux ans auquel ont participé :

- Les 26 maires des communes de l'agglomération qui, à chaque étape de son élaboration, suivent le projet et son orientation.
 - Les élus des communes, en fonctions des thématiques (urbanisme, environnement et biodiversité, mobilité, affaires sociales...).
 - Les services de l'agglomération et des 26 communes.
 - Un groupement de bureaux d'études (CITADIA) qui apporte son support et une expertise technique dans la réalisation des diagnostics, qui fait des propositions de retranscription des intentions exprimées par les élus et les habitants lors des phases de concertation.
- Il formalise l'ensemble du dossier qui sera soumis aux élus du conseil communautaire.

Bois-le-Roi a été très présent tout au long des réunions d'élaboration, avec Magali BELMIN (adjointe à l'urbanisme), Mélanie MOUSSOURS (élue déléguée à l'écologie et à la biodiversité locale) et moi-même. Ainsi qu'Olivier HLAVAL (adjoint aux mobilités), notamment sur le plan vélo ou schéma cyclable schéma de mobilité, David DE OLIVEIRA (adjoint aux affaires sociales) sur les sujets relatifs à la mixité sociale.

L'élaboration du PLUi s'est aussi appuyée sur une large concertation organisée par l'agglomération, à laquelle les habitants de Bois-le-Roi et associations locales ont largement participé (Cf. Bilan de la concertation sur le PLUi).

Le sujet a été abordé à de nombreuses reprises à l'occasion de réunions organisées par Bois-le-Roi : en groupe de travail développement durable, avec le groupe de travail mobilités, en commission d'urbanisme...

La commune de Bois-le-Roi a organisé 4 réunions publiques d'information dédiées au PLUi, pour faire un état des lieux de l'avancement des travaux du PLUi et de nos réflexions sur le sujet afin d'entamer une nouvelle phase d'échanges avec les Bacottes et les Bacots.

Le travail d'échange s'est poursuivi avec les habitants de la commune à l'occasion de permanences tenues en juillet et début septembre et en traitant les observations reçues sur l'adresse mail dédiée mise en place par la commune (plui@ville-boisleroi.fr).

Des échanges sur lesquels la commune s'est appuyée pour élaborer les observations qu'elle souhaite présenter sur le projet et joindre à son avis.

À l'issue, les habitants seront de nouveau sollicités pour participer à l'enquête publique ouverte à tous et qui aura lieu au premier semestre 2025 débutera en mars 2025.

Comme expliqué lors des réunions publiques tenues en juin, le travail réalisé avec l'ensemble des communes de l'agglomération nous permet d'intégrer dans le nouveau PLUi de nombreuses évolutions positives pour le territoire communal de Bois-le-Roi reprises dans : - Les règles écrites sur la limitation des emprises des constructions, sur les hauteurs

- Les règles imposant des pourcentages de pleine terre végétalisée
- La conservation, sur Bois-le-Roi, des règles de protection des arbres
- Les nouvelles règles protectrices de la nature : Zones Naturelles de jardins (Nj), Zones naturelles de réservoirs de biodiversité (Nr), Arbres isolés remarquables, Espaces Verts Protégés (EVP) aménageables, Ripisylve

- Les règles de protection déjà existantes : Espaces boisés classés, Bandes de protections des lisières boisées, Jardins familiaux et vergers, Alignements d'arbres
- Les règles protectrices de notre architecture remarquable (205 bâtiments identifiés sur le projet de règlement graphique) et des parcs et jardins remarquables, des murs anciens, qui font les paysages de la commune

Les zones naturelles sur lesquelles les constructions nouvelles sont interdites ou très fortement limitées représentent à elles seules 322,9 ha, soit 46,4 % du territoire communal (Zones N, Nj et Nr, EVP aménageables).

Maitrise des impératifs de mixité sociale

Si la question de l'ouverture de Bois-le-Roi à la mixité sociale ne se pose plus c'est parce que le législateur s'est occupé de répondre à cette question pour nous avec la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain). Le sujet n'est donc plus de savoir si nous sommes pour ou contre mais comment faisons-nous pour atteindre ou nous rapprocher des objectifs fixés par l'État ?

L'exercice proposé aux 26 communes de la CAPF est de prévoir les 15 prochaines années à l'aune du Plan Local d'Urbanisme communal et intercommunal, ne pas y répondre ou refuser d'y répondre comme certains le proposent, c'est laisser les clés de notre destin à l'État. Comme évoqué dans de nombreuses réunions et conseils municipaux, ce dernier peut décréter l'état de carence par l'intermédiaire du préfet et imposer la construction de logements sociaux. Les Bacottes et les Bacots perdraient leur souveraineté sur tous les projets de construction de logements sociaux, c'est le scénario qu'il nous faut éviter absolument.

Il convient de garder en mémoire que les services de l'État regarderont les documents du PLUi et ils émettront aussi un avis sur le projet qui a été arrêté le 27 juin, cet avis qui nous sera donné fin octobre devra être considéré avec attention.

La commune de Bois-le-Roi a fait des choix volontaristes pour inscrire dans le PLUi des règles qui favorisent la mixité des logements tout en nous inscrivant sur le temps long, en privilégiant sa répartition sur le territoire communal.

- Les règles inscrites dans le PLUi ouvrent la possibilité de réaliser tous les types de logements entrant dans le cadre de la loi SRU, sans exclusivité et sans imposer le logement locatif social.
- La **règle générale** qui fixe sur tout le territoire situé en zone urbaine un pourcentage de logements sociaux pour les nouvelles constructions de logements collectifs aura pour effet de nous protéger contre les promoteurs qui ont déjà œuvré sur la commune, il faut garder en mémoire que plus de 100 logements collectifs ont été créés entre 2014 et 2018.
Nous pensons que si des projets de constructions collectives sont à l'étude, ils doivent participer à nos obligations au titre de la loi SRU.
- Sur les « **secteurs de mixité sociale** », identifiés comme divisibles et constructibles et intégrés sur le règlement graphique, un pourcentage de logements sociaux s'applique pour toute nouvelle construction de logement. Ces secteurs sont sans effet en l'absence d'un permis de construire :
 - Les secteurs de mixité ont tous été identifiés sur des parcelles non construites à ce jour, ils ne s'appliquent pas au bâti existant.
 - Les secteurs de mixité participent à la mixité sociale sans imposer aucun type de projet ni aucun type particulier de logement SRU.
 - Les secteurs de mixité n'ont **aucun impact sur la propriété du bien**, ils ne créent **aucune obligation de construction**.
 - Ils ne s'imposent qu'à l'occasion du dépôt d'un permis de construire et **leur effet sera très progressif**, au gré de la réalisation de nouvelles constructions.

Comme évoqué à l'occasion des échanges en réunion publique, l'élaboration du PLUi se fait au travers d'un processus réglementé qui permet de définir les différents états des documents.

Le 27 juin 2024, le conseil communautaire a délibéré et arrêté à une très large majorité, l'ensemble du projet est mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération : <https://www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal/>

La commune de Bois-le-Roi émet un avis **favorable** [sous couvert du vote du CM le 19/09/2024] au regard de la qualité du projet arrêté à une très large majorité par le conseil communautaire du 27 juin 2024 qui reflète les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et qui apporte de nombreuses évolutions positives pour le territoire communautaire et pour le territoire communal de Bois-le-Roi.

La commune de Bois-le-Roi souhaite accompagner son avis de la présente note d'observations pointant les demandes d'évolution demandées par la commune de Bois-le-Roi sur les dispositions réglementaires qui s'appliquent sur la commune :

1) Prendre en compte et joindre les délibérations communales suivantes pour qu'elles soient annexées au dossier de PLUi

- Clôtures : institution de l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures
- Divisions de parcelles en zones N : soumission des divisions volontaires de propriétés foncières à déclaration préalable
- Obligation de dépôt de permis de démolir
- DPU : instauration du droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur la commune de Bois-le-Roi
- Taxe foncière sur les propriétés bâties : limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation
- Taxe d'Aménagement : taux de la taxe d'aménagement
- Concertation pour la construction de plus de 5 logements : mise en place d'une procédure de concertation préalable sur les permis de construire des logements collectifs

2) Corriger les erreurs matérielles et oublis de représentation graphique du règlement notamment :

- Sentiers o des Pannerettes
 - o Jacques Roques
 - o entre le sentier des Jardins et la rue de Bellevue
- Bandes de protection des lisières boisées
- Bandes constructibles générées de manière erronée en zone N
- Classement en UBb de l'enclave du terrain situé entre l'avenue Gallieni et la rue de Bellevue
 - Représentation des rus de la commune et notamment le ru du Lavoir et le ru du Coulant et y ajouter les bandes de protections associées
- Incohérence entre le règlement graphique et le règlement écrit sur la zone UBa2
- Améliorer la lisibilité du règlement graphique : distinction entre les zones, emplacements réservés...
- Revoir la liste des essences végétales autorisées et à proscrire (doublons, incohérences)

3) Bande constructible du règlement graphique de Bois-le-Roi, préciser dans le règlement sa profondeur (30 m depuis la voie)

4) Règlement écrit, préciser dans les dispositions communes que lorsqu'une prescription graphique délimitée au titre de la protection de l'environnement et du paysage est délimitée dans la bande constructible, cette prescription prend le dessus sur le caractère constructible au sein de la bande

5) Prévoir des protections pour les secteurs ou éléments suivants :

- Bois de Brolles (dit aussi Bois du Coulant) qui a un intérêt écologique à l'échelle de la commune (Cf. Diagnostic écologique et préconisations de gestion du bois de Brolles et de l'ancienne station d'épuration), proposition de classement en zone Nr du bois du Coulant et représentation des rus du secteur
- Renforcer l'encadrement de la constructibilité de la zone N (par exemple en remplaçant le rayon des 50 mètres par un rayon de 30 mètres pour les annexes comme préconisé par l'étude d'impact environnemental)
- Emprise de la ripisylve des bords de Seine et extension le long de l'Île de Loisirs
- Interdiction du stationnement et de l'imperméabilisation dans la bande de protection des cours d'eau
- Mares et mouillères :
 - o Mare du centre équestre de l'Île de Loisirs o Bassin / mares rue des Sesçois o Mares sentier des Petits Prés o Mare rue Pasteur
- Terrains non protégés du cœur d'îlot au sud du quai de la Ruelle (par exemple en parcs et jardins remarquables comme la parcelle voisine à l'est)
- Terrains non protégés du cœur d'îlot autour des sentiers Gui-Messé et Grin-Noir, tout en prenant en compte les besoins d'abris existants pour les animaux
- Îlot végétalisé à l'avant du domaine du Château de Brolles
- Marronnier sur le terrain de La Poste dans l'OAP de la Gare
- Parcelles sises 49-51 avenue Gallieni, terrain arboré avec verger, haies diversifiées, microhabitats favorable à la biodiversité (par exemple en inscrivant en secteur de parcs et jardins remarquables et en inscrivant la protection de 3 arbres remarquables) et suppression du secteur de mixité sociale
- Partie nord des parcelles sises avenue Foch, devant le lavoir
- Parcelles sises 34 avenue de la Forêt (par exemple en étendant la protection en espace boisé classé à l'espace boisé)
- Parcelles sises le long de la rue de l'Île Saint-Pierre et toutes autres parcelles inscrites dans l'emprise des zones inondables du PPRI

6) Secteur Foucherolles / Chemin de Samois

- Au nord : protections du secteur à enjeux de l'Atlas de la Biodiversité Communale (<https://biodiv.ville-boisleroi.fr/>) et matérialiser leur continuité avec les zones naturelles de l'Île de Loisirs
- Au nord (parcelles chemin de Samois) : permettre le maintien d'un potager en permaculture et les constructions d'abris pour animaux
- Au nord du Centre d'Incendie et de Secours : protection des parcelles boisées dans la continuité de l'EBC existant
- Au sud, sur le stade des Foucherolles : permettre davantage de constructibilité pour des équipements sportifs

7) Revoir à la hausse les surfaces de pleine terre végétalisée minimum dans les zones A et N

8) Renforcer et réécrire la règle sur la protection des arbres de grand développement

Par exemple, préciser que la démarche « éviter/réduire/compenser » doit être mise en œuvre lors de la conception du projet et préciser les mesures de réduction et compensation acceptables

9) Corriger des erreurs matérielles dans les OAP thématiques et sectorielles

- Par exemple sur l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, corriger la cartographie (page 32) et faire apparaître les espaces boisés entre les rues Castellani et Frot et étudier l'ajout d'un corridor écologique sur ces milieux boisés (continuité non fonctionnelle)

- Par exemple sur l'OAP Bioclimatiques risques et résilience, clarifier la représentation des zones PPRI

10) Expliciter les projets liés aux deux STECAL de l'Île de Loisirs, selon les recommandations de l'étude d'impact environnemental

11) Revoir et réécrire pour plus de clarté la règle sur le coefficient de biotope et valoriser les arbres existants et à planter ainsi que les noues

12) Zone UAv

Réduire l'emprise au sol des constructions (par exemple à 50%) et augmenter les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables au sud de la voie ferrée dans le secteur des rues de la République, Rue Louis Noir, rue Guido Sigriste, Rue Gringoche, rue de la Presche, rue Denecourt, rue Colinet

Envisager l'autorisation des panneaux solaires visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration architecturale conforme au bâtiment

13) Renforcer l'obligation d'implanter les constructions nouvelles dans la continuité du bâti existant en zone UBa (par exemple en inscrivant une bande de recul)

14) Protéger les terrains non bâtis de l'OAP sectorielle de la rue des Sesçois par des protections supplémentaires (par exemple Zone N) tout en permettant uniquement les installations légères sans fondation pour des équipements collectifs (de type yourte...), les résidences démontables ou d'habitat permanent (de type Tiny House...)

15) OAP : RUE DE L'ÎLE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI

- Prévoir dans les orientations de l'OAP l'application des recommandations de l'OAP Trames vertes et bleues avec notamment la création de micro-habitats pour la faune
- Aménager le coefficient de biotope applicable à l'OAP
- Permettre un accès pour les mobilités actives depuis la rue François Aussavis et suspendre la protection du mur protégé à l'ouest de l'OAP
- Corriger l'erreur matérielle dans le texte de l'OAP qui indique que le site est en partie occupé par un équipement lié à la clinique du Pays de Seine

16) Compléter la règle sur les secteurs de mixité sociale afin que les extensions et changements de destinations générant la création de nouveaux logements soient soumis également à la règle

17) Supprimer la protection d'un verger inexistant sur le terrain à l'angle des rues Demeufve et rue de Tournezy et y délimiter un secteur de mixité sociale

18) Créer un secteur de mixité sociale sur les parcelles sises 5 quai de la Ruelle (ancienne Clinique de Chantemerle)

19) Préciser l'emplacement réservé n° 32 (par exemple par une OAP sectorielle mixte)

20) Sentier Gui-Messé, permettre la création d'un passage permettant le passage d'un véhicule pour les services de secours ou l'entretien du boisement (par exemple un emplacement réservé)

21) Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale, préciser qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes :

commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif conformément au PLU actuel

22) Dans les zones UE, étudier l'intégration de règles d'emprise au sol et un objectif de coefficient biotope

Documents annexes :

- Délibérations communales à annexées au dossier de PLUi
- Site internet de l'Atlas de la Biodiversité Communale : <https://biodiv.ville-boisleroi.fr/>
- Mémoire de stage : Diagnostic écologique et préconisations de gestion du bois de Brolles et de l'ancienne station d'épuration
- Cartographie des mares identifiées sur Bois-le-Roi ; du sentier des Petits Prés ; du bois de Brolles

Séance du lundi 16 septembre 2024

DATE DE LA CONVOCATION : 06/09/2024 Nombre de Conseillers En exercice : 11 Présent : 8 Votant : 8	L'an deux mil vingt-quatre le lundi seize septembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la mairie, sous la présidence de Monsieur Patrick POCHON, Maire.
DATE D’AFFICHAGE : 20/09/2024 OBJET DE LA DELIBERATION Elaboration du PLUi – Avis du Conseil Municipal Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture	Présents : M. POCHON - maire, M. MOULIN, Mme GREHIER, Mme BIEL - adjointes, Mme MILLET, M. CHOULER, M. BOUILLON, M. VOULOIR Absents Excusés : M. CAME, M. ROUSSEAU, Mme LEDENT Absent : / Mme MILLET est nommée secrétaire de séance

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL
SUR LE PROJET DE PLUi ARRÊTÉ**

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que depuis sa création au 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1er janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-2177 00418-20240916-D_2024_22_2

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

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

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-2177 00418-20240916-D_2024_22_2

- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-2177 00418-2024 0916-D_2024_22_2

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant la réunion de la commission d'urbanisme du 5 juin 2024, élargie à l'ensemble des conseillers municipaux, ayant permis à l'ensemble des membres de prendre connaissance des documents et de présenter leurs observations par rapport à leur contenu ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi ;

Considérant que le conseil municipal a la possibilité d'émettre une demande de modifications :

- Sur le règlement écrit :
 - P32, autoriser tout type de clôture sur voie publique pour la commune de Boissy aux Cailles
 - P91, **Caractéristiques architecturales des toitures** : rajouter le hameau de Marlanval au secteur exempté de Boissy aux Cailles

« Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun rouge vieilli (60 à 90 au m²) à l'exception du hameau des hameaux de Mainbervilliers et de Marlanval sur la commune de Boissy-aux-Cailles ».

- Sur le règlement graphique :
 - Corriger le cartouche de légende du règlement graphique sur lequel apparaissent deux figurés de protection des haies
 - Rectifier le dessin du périmètre loi Barnier en entrée est du hameau de Mainbervilliers
 - Intégrer un figuré pour la servitude de captage des eaux potables.

Considérant que le conseil municipal a la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui le concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme, demande à la CAPF de revoir l'OAP rue de la Libération à Mainbervilliers et le zonage associé ;

Il est demandé à l'assemblée :

D'émettre un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-2177 00418-20240916-D_2024_22_2

Après en avoir délibéré le conseil municipal à l'unanimité des membres présents émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Fait et délibéré en séance le jour, mois et an susdits et ont signé au Registre les Membres Présents.

Fait à Boissy-aux-Cailles, le 20 septembre 2024 pour extrait conforme.



Le Maire,
Patrick POCHON

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217700418-20240916-D_2024_22_2



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25/09/2024

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
23	19	20

Vote
A la majorité
Pour : 20
Contre : 0
Abstention : 1

Acte rendu exécutoire après dépôt
en PREFECTURE
Le : 30/09/2024
Et
Publication ou notification du :
30/09/2024

L'an 2024, le 25 Septembre à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de Bourron Marlotte s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur VALENTE Vitor, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour ont été transmis aux conseillers municipaux le 17/09/2024 et affichés à la porte de la Mairie le 18/09/2024.

Présents : M. VALENTE Vitor, Maire, M. BOUILLETTE Lionel, M. BUIRON Alain, Mme CERCEAU Christelle, M. COLAS Christophe, M. DE FARIA CASTRO Custodio, Mme DUWEZ Nathalie, M. GANDON Jean-Charles, Mme GREMY Dominique, M. HAGARD Stéphane, Mme HAMEL Catherine, M. KECK Frédéric, Mme LAVAUZELLE Laurence, Mme LOTT Myriam, Mme MOURICHON Véronique, Mme PACTON Stéphanie, Mme PAYAN Chantal, M. PETIT Yves, Mme SCHAPPACHER Karine

Excusé(s) ayant donné procuration : M. BALOUZAT Alain à M. DE FARIA CASTRO Custodio, M. CAPOIS Guillaume à M. VALENTE Vitor

Excusé(s) : Mme BRUDER-CAUQUIL Marie-Claude

Absent(s) : M. BREGERE-MAILLET Jean

A été nommé(e) secrétaire : Mme LOTT Myriam

C2024_38 – Arrêt du projet de PLUi - Avis du Conseil Municipal - Annule et remplace la délibération C2024_34

La délibération C2024_34 du 25 septembre 2024 est annulée et remplacée par ce qui suit :

Il est rappelé qu'il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. Trois communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (*lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...*).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire. Il est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire, aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme. Il doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le **Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)**, le **Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF)**, la **Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français** (sur 16 communes du territoire), le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, le **Projet de Territoire**, le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, etc...

.../... (suite de la délibération n°C2024_38)

Les grands objectifs du conseil communautaire sont les suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - Thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - Sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - Les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - Les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

.../...

.../... (suite de la délibération n°C2024_38)

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

.../...

.../... (suite de la délibération n°C2024_38)

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Dans ce contexte, le conseil municipal après en avoir délibéré, **décide**, à la majorité (*Pour : 20 - Abstentions : 1*) :

- D'**émettre** un avis **favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau avec les observations annexées à la présente délibération,
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Secrétaire de séance,
Myriam LOTT

A Bourron-Marlotte, le 27/09/2024

Le Maire,
Vitor VALENTE





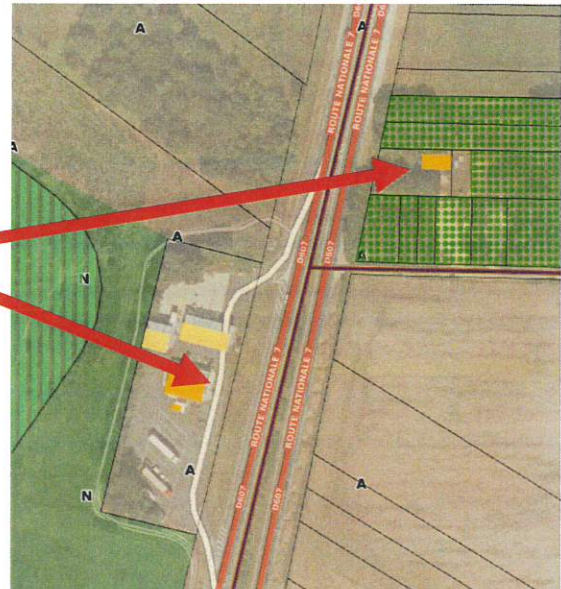
Annexe délibération C2024_38

Ajustements à apporter au projet de PLUi

Lors de l'intervention du Cabinet CITADIA du 05/09/2024, il a été décidé en lien avec les services de la C.A.P.F, d'ajuster certains points du futur PLUi.

1/ Station-service « Total Access » et « Artisan du Toit » – Route Nationale 7

Maintenir en zone A ces 2 sites
et ne pas permettre
d'extension.



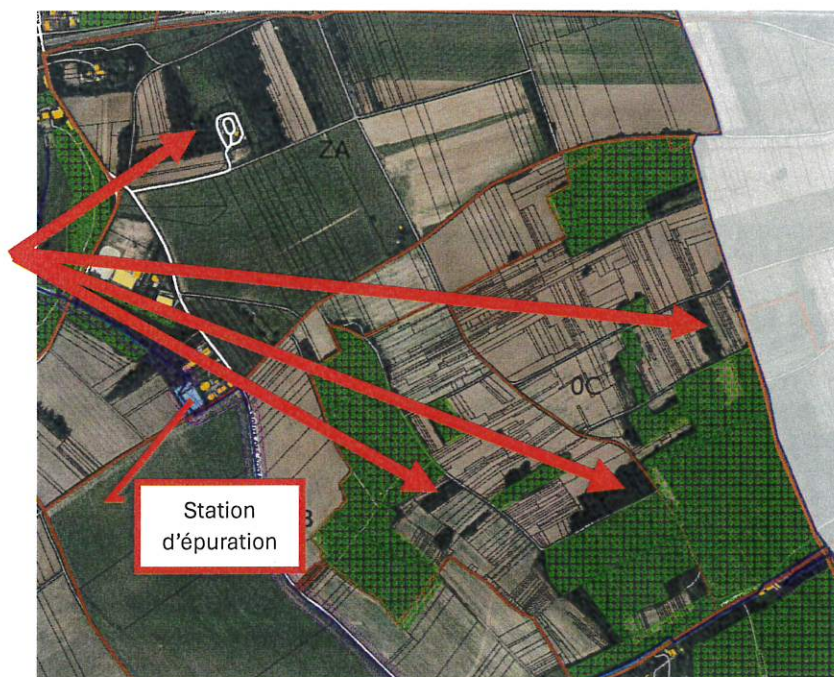
1/ Secteur Pavé du Roy – Route Nationale 7

Corriger la bande
d'inconstructibilité de la loi Barnier
dans la zone N (erreur matériel).



3/ Plaine Agricole

Protéger en Espaces
Boisés Classés ces
espaces boisés de la
plaine agricole.



4/ Secteur « Rue Armand Charnay » et « Rue Delort »

Suppression de l'Espace
Vert Protégé Aménageable.
En effet, il n'y a pas d'intérêt
à maintenir cette protection
en zone N.



4/ Secteur du « Cimetière », rue des Fougères

Appliquer un Emplacement Réservé au bénéfice de la Commune pour l'extension du cimetière sur ces parcelles.

Ajouter une protection sur cet ensemble qui n'est pas couvert par la bande constructible (Zone Nj par exemple)



5/ Rue du Général de Gaulle

Prévoir un linéaire de protection des commerces comme sur la rue Henri Murger.

Linéaire à étendre jusqu'à la boulangerie sise rue du Général de Gaulle.

Appliquer un linéaire commercial pour permettre l'activité d'hôtellerie ou appart-hôtel pour le « Café de la Paix ».



6/ Secteurs « Chemin de Malescot », « Rue Armand Point » et Lotissement Monier »

Générer une bande constructible dans ces 3 secteurs.

MAIRIE DE CELY-EN-BIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le vingt septembre deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal de Cély-en-Bière s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sur convocation et sous la Présidence de Monsieur Francis GUERRIER, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 2 septembre 2024.

Nombre de conseillers en exercice : 14

Quorum : 8

Nombre de membres présents : 10

Nombre de votants : 12

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs Francis GUERRIER, Maire, Charles QUERNE, Nicole BRULE, Michel ARNOULT, Adjoints, Martine QUERNE, Valérie FAGES, Gilles VERDIANI, Janine RABIAN, Arlette RUSCH, Guillaume PINHO, Conseillers municipaux.

ABSENTS REPRESENTES : Violette DESCHAMPS donne pouvoir à Francis GUERRIER.
Fabien GAUTHIER donne pouvoir à Gilles VERDIANI.

ABSENTS EXCUSES : Jérôme LEBEGUE, Guillaume GAUTIER.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Martine QUERNE.

CM 20/24 **ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CELY-EN-BIERE SUR LE PROJET DE PLUI ARRETÉ**

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :

- thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
- sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;
Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;
Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;
Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;
Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;
Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;
Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;
Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;
Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;
Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;
Considérant la lettre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 17 septembre 2024 de prise en compte des observations et demandes d'ajustement de la commune de Cély-en-Bière ;
Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés:

ARTICLE 1 : Emet un avis favorable au projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024, assorti des réserves et commentaires sur le règlement écrit et sur le règlement graphique du PLUi figurant en annexe ;

ARTICLE 1 : Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe relative aux réserves et commentaires sur le règlement écrit et sur le règlement graphique du PLUi et dans la lettre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 17 septembre 2024 de prise en compte des observations et demandes d'ajustement, jointes à la présente délibération ;

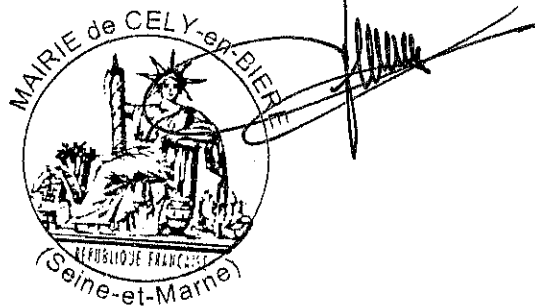
ARTICLE 2 : Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois.

ARTICLE 3 : Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait en mairie le 23 septembre 2024.

Acte certifié exécutoire par le Maire
à compter du **24 SEP. 2024**

Le Maire
Francis GUERRIER



Le Maire,
Francis GUERRIER

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le

ID : 077-217700657-20240920-D20_24-DE

S²LOW



MAIRIE DE CELY-EN-BIERE

**15, rue de la Mairie
77930 CELY-EN-BIERE
Tél : 01 64 14 24 34**

**ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CELY-EN-BIERE
DU 20 SEPTEMBRE 2024 RELATIVE A L'AVIS SUR LE PLUI**

**RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLUI
ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024**

Les commentaires sont organisés en suivant l'ordonnancement du PLUI. Le texte du PLUI est reproduit en italique. Le commentaire suit.

➤ **Commentaire n° 01**

Sans objet

1 - Dispositions Communes

CHAPITRE IV – REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES –

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

3.6 Bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (page 18)

➤ **Commentaire n° 02**

Pourquoi traite-t-on ce sujet « Bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination » dans le chapitre IV « Règles générales applicables à toutes les zones » alors que cette règle n'est applicable qu'en zone N et A ; De plus ce même texte est répété 2 fois : à l'article 2 (zone A) page 215, et à l'article 2 (zone N) page 233.

Il est à noter de plus que les trois textes ne sont pas strictement identiques.

Pour mémoire, page 14, ces remarques s'appliquent également aux paragraphes relatifs au « STECAL » (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

➤ **Commentaire n° 02 BIS**

Les notions d'emprise au sol, de hauteur, de bande constructible et de marge de recul, explicitées et illustrées par des schémas (pages 20,21, 22, 23 et 24), le sont déjà dans le lexique. Cette redondance est inutile et il suffit de renvoyer au lexique dans le règlement.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1.3 *Caractéristiques architecturales des toitures (pages 28 et 29)*

Alinéa 3 : « La couverture des toitures à pente sera d'aspect tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli. Les couvertures d'aspect zinc sont également autorisées.../... »

➤ **Commentaire n° 03**

Constat : La terminologie « aspect » tuiles plates ou zinc autorise tout type de matériau peu qualitatif et souvent peu pérenne.

Le vocable « aspect » a été supprimé des versions précédentes dans 90% des cas, reste à le supprimer de cet article. La proposition de plusieurs matériaux serait plus appropriée pour une meilleure préservation de la qualité architecturale du bâti, en l'espèce tuiles, zinc ou pourquoi pas cuivre.

Conséquences : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Alinéa 4 : « Les toitures terrasses doivent être végétalisées ou peintes de couleur claire.../... »

➤ **Commentaire n° 04**

Constat : Obligation de peindre une toiture terrasse.

Conséquences : La peinture sur toiture terrasse (membrane d'étanchéité) n'a reçu aucun agrément technique ; la collectivité s'expose à des risques de contentieux compte tenu des pathologies que cette disposition pourrait entraîner sur les étanchéités des bâtiments. Ce n'est donc pas un processus à généraliser et à imposer à ce jour.

Alinéa 5 : « Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. Elles pourront être constituées de toitures terrasses et avec des matériaux translucides ou transparents dans le cas de verrières ou vérandas ».

➤ **Commentaire n° 05**

Constat : La première phrase est contredite par la seconde (les toitures des constructions existantes sont rarement des toitures terrasses). Plus clairement, le paragraphe aurait pu être rédigé ainsi : « Les toitures des extensions des constructions existantes pourront être constituées de toitures à pentes, toitures terrasses, de verrières ou de vérandas ».

Conséquences : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.

5.2 *Caractéristiques architecturales des clôtures*

5.2.1 *Clôtures sur la voie publique (page 32 et 33)*

Alinéa 3 : Le croquis mur bahut ou muret – « grille aspect métallique à claire-voie ».

➤ **Commentaire n° 06**

Constat : La terminologie « aspect » autorise tout type de matériau peu qualitatif et souvent peu pérenne. Le vocable « aspect » a été supprimé des versions précédentes dans 90% des cas, reste à le supprimer de cet article.

Conséquences : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Alinéa 5 : Le croquis mur plein « chaperon maçonné en pierres ou de tuiles » ; « piliers de l'aspect du mur » :

➤ **Commentaire n° 07**

Constat : A remplacer par « Chaperon maçonné de pierres ou de tuiles ».

Le pilier du mur doit pouvoir être aussi en pierres rejointoyées (pas seulement idem aspect du mur enduit) et préciser le chapeau du pilier en pierres ou en tuiles.

Conséquences : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Alinéa 6 : Clôtures sur voies et emprise publique

➤ **Commentaire n° 08**

Constat : Le tableau des clôtures interdit « le mur bahut + barreaudage vertical ou horizontal » et « le mur plein enduit ». Le tableau des clôtures doit autoriser le mur bahut + barreaudage vertical ou horizontal et le mur plein enduit, dans la continuité de ce qui est autorisé par le PLU depuis 2013 à Cély.

Conséquences : Les différents types de clôture autorisés depuis plus de 10 ans ne seraient plus proposés, ce qui créerait une rupture dans l'harmonisation des clôtures dans le paysage urbain et une inégalité de traitement entre les demandes déposées sous le régime du PLU et du PLUI.

5.2.2 *Clôtures en limites séparatives (page 34)*

« Les clôtures en plastiques, plaques de béton et tôles métalliques sont interdits ».

➤ **Commentaire n° 08 BIS**

Constat : L'objet est d'éviter les clôtures non qualitatives et/ou faites de matériaux détournés de leurs vocations premières type tôles ondulées, bacs aciers de toiture, ...
Il serait souhaitable de préciser le vocable « tôles métalliques ».

Conséquences : Risque de voir apparaître des clôtures peu qualitatives utilisant des matériaux non destinés à leurs vocations premières.

5.4 Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques (p. 51 et 52)

Alinéa 1 et 2 : « Tout dispositif en toiture ou en façade comme les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou masqué à la vue depuis l'espace public ».

➤ **Commentaire n° 09**

Sans objet

Alinéa 3 : « Les panneaux solaires sont autorisés à condition que leur pose soit discrète et par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires ou sur les dépendances/annexes plutôt que sur les toitures visibles depuis l'espace public »
En zone UAv page 96 : « Les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ».
En zone UBa page 105 : « Voir les dispositions communes ».

➤ **Commentaire n° 10**

Constat : Règles différentes entre les dispositions communes et la zone UAv. La règle d'implantation définie au paragraphe 5.4 de la zone UAv (page 96) pourrait être transposée aux dispositions communes (page 52). Ainsi, elle serait identique pour les zones urbaines UAv et UBa ; Sinon la règle applicable en zone UAv devrait être similaire pour la zone UBa (page 105). Objectif : règle identique en zone UAv et UBa à Cély.

D'autre part, par déduction, quelle que soit la zone, la règle interdirait la pose de panneaux solaires au sol (et/ou sur pilotis), ce qui n'est pas souhaitable dans la mesure où des panneaux solaires non visibles depuis l'espace public sont préférables à des panneaux sur toitures en façade sur rue.

Conséquences : A Cély, les zones UAv et UBa sont extrêmement imbriquées, c'est pourquoi les règles du PLU actuel concernant les panneaux solaires sont indifférenciées afin d'éviter sur une même rue un traitement différent.

D'autre part, la possibilité d'installer des panneaux solaires au sol participerait à minimiser les panneaux solaires en toitures sur l'espace public, et l'espace privé.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire n° 11** : L'ensemble des remarques et commentaires traitant du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) est regroupé en fin de document sous l'intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

7.1 Stationnement pour les véhicules motorisés (page 55)

Alinéa 2 : « La mutualisation des stationnements au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est à privilégier à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (au sein d'une même unité foncière ou entre les deux unités foncières), et uniquement entre les places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations. La notion d'opération dispose d'une définition légale, figurant à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ».

➤ **Commentaire n° 12**

Constat : imprécision de la règle : Il serait plus clair de préciser que la mutualisation du stationnement n'est pas applicable à la construction de maisons individuelles, d'autant que la notion d'opération n'est pas clairement définie par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme (VOIR ANNEXE 1 au commentaire n°12).

Conséquences : La règle relative à la mutualisation n'est pas applicable à la construction de maisons individuelles. C'est la règle de l'alinéa 4 ci-dessous (commentaire 12) qui s'applique.

Alinéa 4 : Dimension et nombre de places de stationnement à créer : « Les places de stationnement doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plusieurs logements) clos et couvert. Elles devront présenter une accessibilité suffisante et devront être aisément manœuvrables individuellement. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre. Les places commandées sont interdites ».

➤ **Commentaire n° 13**

Constat : imprécision de la règle. La rédaction du PLU de Cély est plus claire : « Les places de stationnement doivent être extérieures à la construction, aisément manœuvrables individuellement (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement) et permettre de faire demi-tour dans la propriété afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique ».

Conséquences : A défaut de manœuvrabilité suffisante exigée par une règle claire, les voitures seront en stationnement dans la rue et non pas dans la propriété, ce qui peut porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

3. Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.3 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières (p. 68)

Croquis : Croquis voie double sens trottoir unique et double trottoir, voie sens unique trottoir unique et double trottoir

➤ **Commentaire n° 14**

Sans objet

9.3 Eaux pluviales (page 72)

« Sur la commune de Cély, la pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour trentennale 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 ».

➤ **Commentaire n° 15**

Constat : Les distances des installations et ouvrages d'eau pluviales de type puisard peuvent avoir des impacts et provoquer des désordres sur les nouvelles constructions, les constructions existantes, les futures constructions et les infrastructures de chemin, chemins d'accès et voiries du domaine public.

Cette distance est prise en compte dans le texte pour l'ensemble des ouvrages ci-dessous cités sauf pour ce qui concerne les voiries et chemin d'accès.

Conséquences : Le texte devra être amendé pour inclure ces ouvrages de voirie et chaussées.

2 - Dispositions Particulières – Zone UAv

CHAPITRE II – ZONE UAv – Centre historique de type villageois

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives (page 90)

et 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière (page 90)

« Au paragraphe 4.4 (UAv), les retraits sont de 3 et 5 mètres sur deux unités foncières distinctes.

Au paragraphe 4.5 (UAv), les retraits sont de 3 et 10 mètres sur une même unité foncière.

➤ **Commentaire n° 16**

Constat : Les retraits de la construction principale sont différents si on se situe sur une ou deux unités foncières. Ces distinctions ne sont ni fondées, ni justifiées, dans un même tissu urbain, en l'occurrence dans une même zone (UAv).

Conséquences : Cette disposition est facilement contournable puisqu'il suffit de diviser l'unité foncière en 2 lots pour ne pas avoir à subir les règles plus contraignantes d'implantation de bâtiments sur une même unité foncière. Si l'objectif est de limiter la densification, alors on peut facilement contourner la règle en procédant à des divisions.

En conséquence, la différence de retrait entre les paragraphes 4.4 et 4.5 ne se justifie pas.

D'autre part, il serait souhaitable, pour une meilleure compréhension, de renvoyer au lexique « marge de retrait » (page 27).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 95)

« Clôtures en limites des voies et des places publiques : les clôtures seront réalisées : Soit sous forme d'un mur en pierres à joints beurrés (largement), aspect d'enduit à la chaux.../... »

« Clôtures en limites séparatives : les clôtures seront composées de murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates, de treillages pérennes d'aspect bois.../... »

➤ **Commentaire n° 17**

Constat : La terminologie « aspect » autorise tout type de matériau peu qualitatif et souvent peu pérenne. Le vocable « aspect » a été supprimé des versions précédentes dans 90% des cas, reste à le supprimer de cet article.

Supprimer les termes « aspect » dans « « aspect enduit à la chaux » et « treillages pérennes aspect bois » (en contradiction avec le paragraphe 5.2.2 des dispositions communes qui interdit les clôtures en plastique).

Conséquences : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.

*5.4 Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques
(page 96)*

« Les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ».

➤ **Commentaire n° 18 : voir commentaires n° 10 à appliquer à cet article**

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »

Article 7 : Obligations en matière de stationnement (page 97)

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 19 : voir commentaire n°13 à appliquer à cet article**

3. Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées – page 97

« Voir les dispositions communes »

Commentaire n° 20 :

Sans objet

Article 9 : Desserte par les réseaux (page 97)

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 21 : voir commentaire n° 15 à appliquer à cet article**

3 - Dispositions Particulières – Zone UBa

CHAPITRE III – ZONE UBa – Habitat individuel dense

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives (page 101)

4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière (page 102)

Au paragraphe 4.4 (UBa), les retraits sont de 3 et 6 mètres sur deux unités foncières distinctes.

Au paragraphe 4.5 (UBa), les retraits sont de 3 et 12 mètres sur une même unité foncière.

➤ **Commentaire n° 22**

Constat : Les retraits de la construction principale sont différents si on se situe sur une ou deux unités foncières. Ces distinctions ne sont ni fondées, ni justifiées, dans un même tissu urbain, en l'occurrence dans une même zone (UBa).

Conséquences : Cette disposition est facilement contournable puisqu'il suffit de diviser l'unité foncière en 2 lots pour ne pas avoir à subir les règles plus contraignantes d'implantation de bâtiments sur une même unité foncière. Si l'objectif est de limiter la densification, alors on peut facilement contourner la règle en procédant à des divisions.

En conséquence, la différence de retrait entre les paragraphes 4.4 et 4.5 ne se justifie pas.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 105)

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 23**

Constat : Les caractéristiques architecturales des clôtures concernant les murs en pierre, et particulièrement la hauteur au-delà de 2 mètres dans le cas de prolongement de mur de clôture en pierre existant, sont différentes entre la zone UAv et UBa, ce qui ne se justifie absolument pas à Cély, compte tenu de l'extrême imbrication des zones UAv et UBa. Pour mémoire, les règles du PLU actuel concernant les murs en pierre sont indifférenciées afin d'éviter sur une même rue un traitement différent.

Conséquences : Disparité de traitement des murs de clôtures en pierre dans une même rue, ou dans des sites comparables.

5.4 Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques (page 105)

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 24 : voir commentaire n° 10 à appliquer à cet article**

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacique (CBS) »

Article 7 : Obligations en matière de stationnement – page 106

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 25 : voir commentaire n° 13 à appliquer à cet article**

3. Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées – page 106

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 26**

Sans objet

Article 9 : Desserte par les réseaux – page 106

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 27 : voir commentaire n° 15 à appliquer à cet article**

4 - Dispositions Particulières – Zone UE

CHAPITRE XI – ZONE UE – Zone d'équipements

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Destination et sous-destinations – Tableau (page 153)

➤ **Commentaire n° 28**

Constat : le tableau des destinations et sous-destinations interdit les activités d'artisanat, de restauration ou de service. Dans la continuité de ce qui est autorisé par le PLU depuis 2013 à Cély, Le tableau doit autoriser les activités suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service avec accueil d'une clientèle

Un bâtiment communal (ex mairie) actuellement inoccupé, réserve foncière communale, pourrait accueillir une des activités ci-dessus citées. La position géographique de ce bâtiment le justifie, proche de la mairie et des commerces.

Conséquences : Cette règle porte atteinte au développement économique de la zone dans un secteur où l'activité est déjà implantée (mairie, commerce, services) et où le PLU actuel le permet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »

5 - Dispositions Particulières – Zone UX

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »

6 - Dispositions Particulières – Zone 2AU

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »

7 - Dispositions Particulières – Zone A

CHAPITRE I – ZONE A – Zone agricole

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (page 215)

- **Commentaire n° 29 : voir commentaire n° 02 à appliquer à cet article**

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 218)

« La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres ».

➤ **Commentaire n° 30**

Constat : Les règles de hauteur de clôture sont différentes dans des zones suivantes :

Zone A : hauteur 2 mètres, hauteur au sol 0 m.

Zone Ap : hauteur 1.20 mètres, hauteur au sol 0.30 m.

Zone N : hauteur 1.20 mètres, hauteur au sol 0.30 m.

Il serait souhaitable dans les zones Ap et N d'autoriser les clôtures d'une hauteur de 2 mètres pour les propriétés comportant des constructions nouvelles ou existantes.

Conséquences : Cette assouplissement de la règle de hauteur en zone Ap et N permettrait aux pétitionnaires de clore et mieux sécuriser leur propriété bâtie.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire** : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »

8 - Dispositions Particulières – Zone Ap

CHAPITRE II – ZONE Ap – Zone agricole protégée

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 223)

« 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 m »

- **Commentaire n° 31 : voir commentaire n° 30 à appliquer à cet article**

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Commentaire** : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement de Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »

9 - Dispositions Particulières – Zone N

CHAPITRE I – ZONE N – Zone naturelle

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (page 233=

➤ **Commentaire n° 32 : voir commentaire n° 02 à appliquer à cet article**

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 235)

« 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 m »

➤ **Commentaire n° 33 : voir commentaire n° 30 à appliquer à cet article**

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacique (CBS) »

6.3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement (page 236)

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 34**

Constat : Les dispositions communes précisent page 72 que « Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ». Par conséquent, cette règle de création d'installations ou d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type puisard ne s'impose que pour les constructions nouvelles. Or, il est interdit de créer de nouvelles constructions en zone N (uniquement des extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante). Il convient donc de spécifier que la règle d'implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne s'applique en zone N que pour le bâti existant et les éventuelles extensions.

Conséquences : Clarifier la règle permet de mettre en concordance la réglementation relative aux ouvrages de gestion des eaux pluviales avec les spécificités réglementaires de la zone N en matière de destinations autorisées.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement – page 236

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 35 : voir commentaire n° 13 à appliquer à cet article**

3. Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées – page 237

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 36**

Sans objet

Article 9 : Desserte par les réseaux – page 237

« Voir les dispositions communes »

➤ **Commentaire n° 37 : voir commentaire n° 15 à appliquer à cet article**

10 - Dispositions Particulières – Zone NE

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ **Commentaire :** Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »

RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LES EMBLEMENTS RESERVES DU PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024

Réserves et commentaires sur la liste des emplacements réservés : Néant.

RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024

Réserves et commentaires sur les orientations d'aménagement et de programmation : Néant.

RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE CELY DU PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024

➤ **Commentaire n° 38 :**

Sans objet

➤ **Commentaire n° 39 :**

Sans objet

➤ **Commentaire n° 40 :**

Constat : erreur matérielle de la bande de constructibilité.

Prolongement de la bande de constructibilité selon les ANNEXES 2 et 3 du commentaire n° 40.

➤ **Commentaire n° 11 : relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ; Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS)**

Le sujet coefficient de biotope surfaccique (CBS) est traité à l'article 6 du PLUI dans ses dispositions communes, et aux articles 6 des dispositions particulières de chacune des zones.

➤ **Dispositions communes**

Rappel de la règle du PLUI (page 53) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et surfaces pondérées éco-aménageables

« Dans chaque zone est défini un pourcentage minimal de surface de pleine terre végétalisée à respecter impérativement. 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) soit aucun aménagement ni construction en sous-sol ;*
- Elles doivent recevoir des plantations ».*

6.1.1 Surfaces pondérées éco-aménageables

« A cette surface minimale de pleine terre végétalisée s'ajoute une surface pondérée éco-aménageable définie dans chaque zone. La surface pondérée éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique et correspondent à des surfaces « d'équivalent pleine terre » définie (coefficient de valeur écologique de 1).

Et un principe de calcul :

Calcul : Surface pondérée éco-aménageable = (surface A x coefficient A) + (surface B x coefficient B) + ... La surface pondérée éco-aménageable calculée doit respecter la surface pondérée aménageable définie dans chaque zone tout en respectant la surface de pleine terre végétalisée minimum. La surface éco-aménageable de la parcelle peut également être traitée en surface de pleine terre végétalisée (coefficient de valeur écologique de 1) ».

Constat : En résumé, une surface minimale de pleine terre végétalisée est définie (on suppose par parcelle, ou unité foncière constructible et/ou à construire), à laquelle s'ajoute une surface pondérée éco-aménageable à calculer. Ces surfaces minimales sont supposées être définies spécifiquement dans chacune des zones.

- Le principe de calcul est spécialement succinct, obscur et complexe.
- Il n'est fait aucune allusion à la biodiversité.
- En conclusion de l'article, après avoir défini deux types de surfaces, d'une part de « pleine terre végétalisée », et d'autre part « d'éco-aménageable », on comprend que l'on peut « dissoudre » la seconde dans la première !

Conséquence : Ce sujet mériterait d'être abordé par une introduction pédagogique auprès du lecteur (en premier lieu la population) afin que le CBS ne soit pas perçu comme une contrainte réglementaire complexe supplémentaire, mais d'en présenter les objectifs et les bienfaits pour le présent et l'avenir.

Aucune information ou incitation sur le développement ou la protection de la biodiversité.

La règle, dans ses dispositions communes, ne précise pas les objectifs, est difficile à appréhender, complexe à mettre en œuvre (calcul !) pour les pétitionnaires et pour les instructeurs.

➤ Dispositions particulières

Notre commune de Cély-en-Bière n'étant concernée que par certaines zones, nos remarques et commentaires se porteront donc uniquement sur les zones UAv, UBa, UE, Ux, 2UA, A, Ap, N et NE.

▪ Zone UAv

Rappel de la règle (page 96) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

.../...

Dans les zones UAv des autres communes des secteurs Gâtinais Sud et Pays de Bière, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée.

.../... »

Constat :

- Les dispositions communes indiquent comme objectif des surfaces minimales à atteindre, les dispositions particulières indiquent elles des pourcentages (%) à atteindre !
- Pour cette zone, pas de surface pondérée éco-aménageable à ajouter à la surface minimale de pleine terre végétalisée comme indiqué pourtant dans les dispositions communes.
- Toujours aucune indications, règles ou objectifs concernant la biodiversité.

▪ Zone UBa

Rappel de la règle (page 106) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBa doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée et 10% supplémentaire en surface éco-aménageable ».

Constat :

Cette disposition reprend globalement la règle actuelle du PLU de Cély-en-Bière qui impose au moins 40% de la superficie de l'unité foncière aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette nouvelle règle du PLUI est donc plus contraignante dans son application (calcul complexe), sans apporter d'amélioration ni d'intentions complémentaires sur la biodiversité.

▪ **Zone UE**

Rappel de la règle (page 157) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UE, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UE doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée ».

Constat : Même constat que pour la zone UAv

▪ **Zone Ux**

Rappel de la règle (page 163) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ux, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Ux doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée ».

Constat : Même constat que pour la zone UAv

▪ **Zone 2AU**

Pas de règles applicables à ce sujet dans cette zone

▪ **Zone A**

Rappel de la règle (page 219) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Les espaces libres aux abords directs des bâtiments agricoles devront recevoir un aménagement paysager de manière à atténuer l'aspect massif de ces constructions et à améliorer leur intégration dans le paysage. Les plantations linéaires mono-spécifiques sont interdites. Les plantations seront constituées de bandes boisées et/ou de haies champêtres et/ou de plantations d'arbres et d'arbustes en bosquets ».

Constat : Aucune indication de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable. Le renvoi aux dispositions communes est inutile dans la mesure où rien n'y est indiqué en termes de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable.

Aucune règle n'est indiquée pour les constructions existantes et leurs extensions qui devraient être encadrées.

▪ **Zone Ap**

Rappel de la règle (page 224) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

En dehors de toute construction, voies et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables et la végétation existante devra y être conservée.

Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite ».

Constat : A l'article 4.1 « Emprise au sol » (page 222), il est explicitement indiqué : « Les nouvelles constructions au sein des zones Ap sont interdites ». Or, à l'article 6.1 cité ci-dessus, il est rappelé que en dehors de toute construction, voies et voiries (que l'on suppose « existantes »), la végétation existante devra être conservée et les espaces libres perméables.

A la suite il est indiqué : « Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, ... », alors que l'on devrait lire : « Les extensions des constructions, et les extensions d'aires de stationnement qui y sont associées,... », puisque les nouvelles constructions sont interdites !

En conclusion les nouvelles constructions sont interdites, et les extensions impossibles puisque la végétation existante doit être conservée et les espaces libres perméables !

Cela revient finalement à fixer une surface minimale de pleine terre à 100%...

De plus, comme pour la zone A, aucune indication de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable ne figure. Le renvoi aux dispositions communes est inutile dans la mesure où rien n'y est indiqué en termes de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable.

▪ **Zone N**

Rappel de la règle (page 236) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone N, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées ».

Constat : Même constat que pour la zone A.

▪ **Zone NE**

Rappel de la règle (page 250) :

6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables

« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ne, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées ».

Constat : Même constat que pour la zone A.

Commentaires et remarques générales

Au-delà de nos remarques et commentaires faits sur les dispositions communes, et sur les dispositions particulières des différentes zones concernant la commune de Cély-en-Bière du PLUI arrêté au 27 juin 2024 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), l'application du coefficient de biotope surfacique (CBS) amène un certain nombre de commentaires complémentaires de fond.

Il est d'abord à rappeler que le concept du CBS a émergé dans les années 1990 en Allemagne, en réponse à une prise de conscience croissante des impacts négatifs de l'urbanisation sur l'environnement. Berlin est l'une des premières villes à adopter le CBS. Les objectifs principaux étaient de favoriser la biodiversité, de gérer les eaux pluviales de manière plus durable, de réduire les îlots de chaleur urbains et d'améliorer l'esthétique urbaine.

Ce constat a pris naissance dans les tissus urbains d'envergure. Berlin est une ville comptant plus de 3,5 millions d'habitants, ce qui justifie pleinement le développement d'un outil tel que le CBS pour encourager entre autres, le verdissement des espaces urbains et intégrer des critères écologiques dans les projets de développement urbain.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) compte 26 communes dont les trois plus denses sont Fontainebleau (plus de 16 000 habitants), Avon (plus de 13 000 habitants) et Bois-le-Roi (plus de 6 000 habitants), 3 communes que l'on peut qualifier d'urbaines. Quant aux 23 autres communes, 9 comptent 2 à 3 000 habitants, 5 comptent de 1 000 à 1 500 habitants et 9 comptent moins de 1 000 habitants dont 3 moins de 500 habitants, 23 communes que l'on peut qualifier de rurales. En résumé, 3 communes à caractère de bourgs urbains et 23 communes à caractère de petites communes rurales.

Il ne s'agit aucunement là d'affirmer que le CBS n'a pas sa place dans les tissus ruraux, mais d'adapter les critères du CBS aux contextes ruraux et d'en garantir une application flexible et simple, ce que ne propose pas du tout le PLUI arrêté en l'état.

Nos villages ruraux ont souvent un tissu urbain diffus avec une intégration naturelle des espaces verts, jardins et terres agricoles. L'application du CBS, tel que défini dans le PLUI arrêté en l'état, conçu pour des environnements plus denses, ne peut être parfaitement adaptée à cette configuration.

- L'approche est complexe
- L'approche est identique quels que soient les communes, petites ou grandes, urbaines ou rurales

Son application sera donc complexe pour les pétitionnaires, ce qui n'est pas la meilleure approche pédagogique et incitative auprès des habitants, et complexe pour les instructeurs (commissions d'urbanisme de nos petites communes) !

D'autre part, aucune limite minimum de surface n'étant indiquée, le CBS est donc supposé s'appliquer dès le premier m² de construction ! On en déduit que pour une simple déclaration de travaux pour un abri de jardin, un calcul complexe devra être établi par le pétitionnaire !

Enfin, le CBS, tel que défini dans le PLUI arrêté en l'état, fait plus référence à un « coefficient de végétalisation » plutôt qu'à un réel « coefficient de biotope surfacique », et n'intègre aucunement de mesures favorables à la biodiversité, comme s'y est engagé la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) dans son « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD).

Il serait donc très souhaitable que le CBS soit d'une application simple, de dispositions diversifiées entre les sites à forte urbanisation et les sites ruraux, que des critères de biodiversité y soient réellement inclus et que l'ensemble de ces prescriptions soient éminemment pédagogiques et incitatives pour les habitants de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Il serait probablement plus efficace de faire adhérer la population plutôt que d'imposer une règle complexe d'expert technique.

Fait à Cély-en-Bière, le 20 septembre 2024

Maire
Francis GUERRIER

ANNEXE 1 AU COMMENTAIRE N°12

Code de l'urbanisme

Article L300-1

Version en vigueur depuis le 22 juillet 20

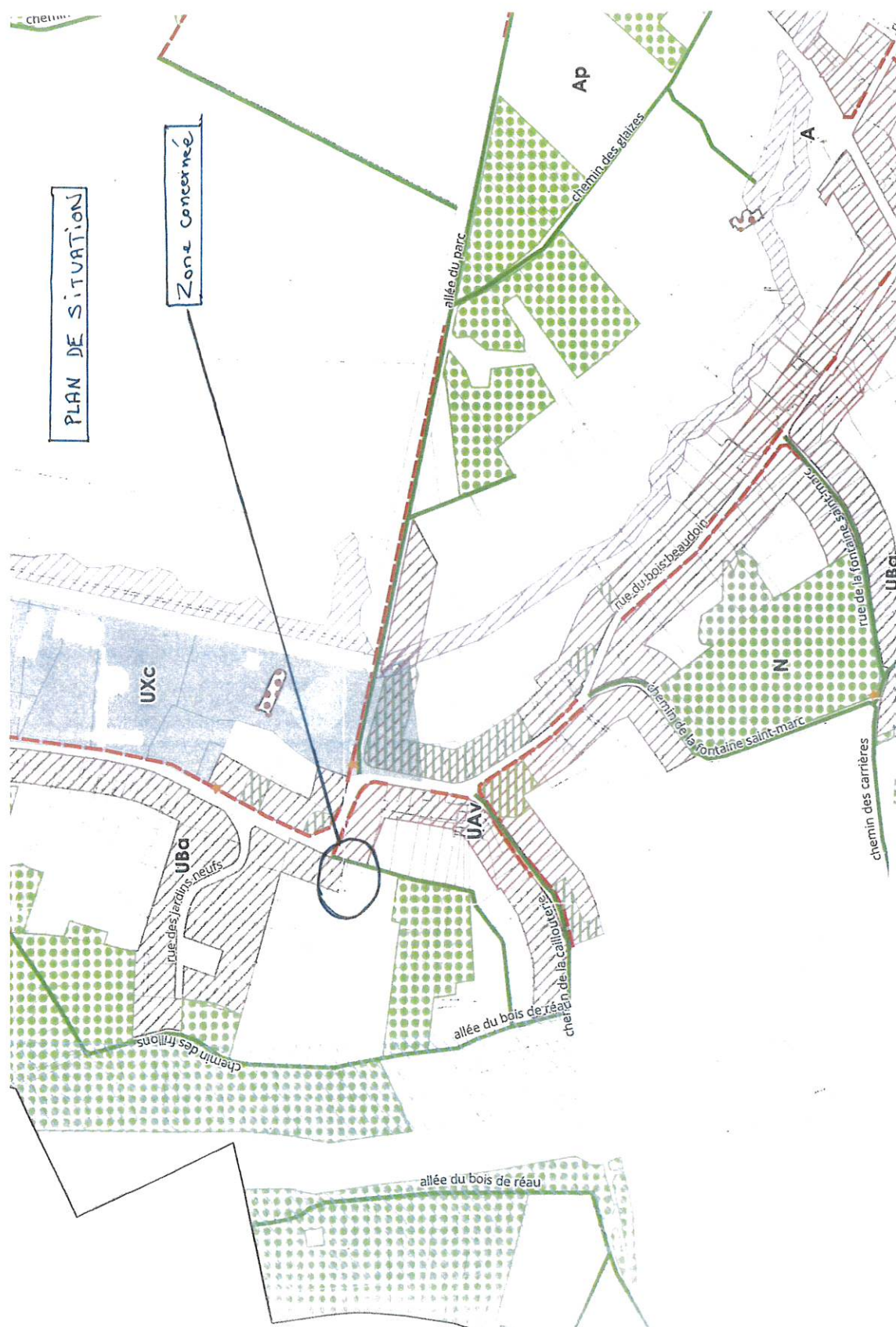
Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)

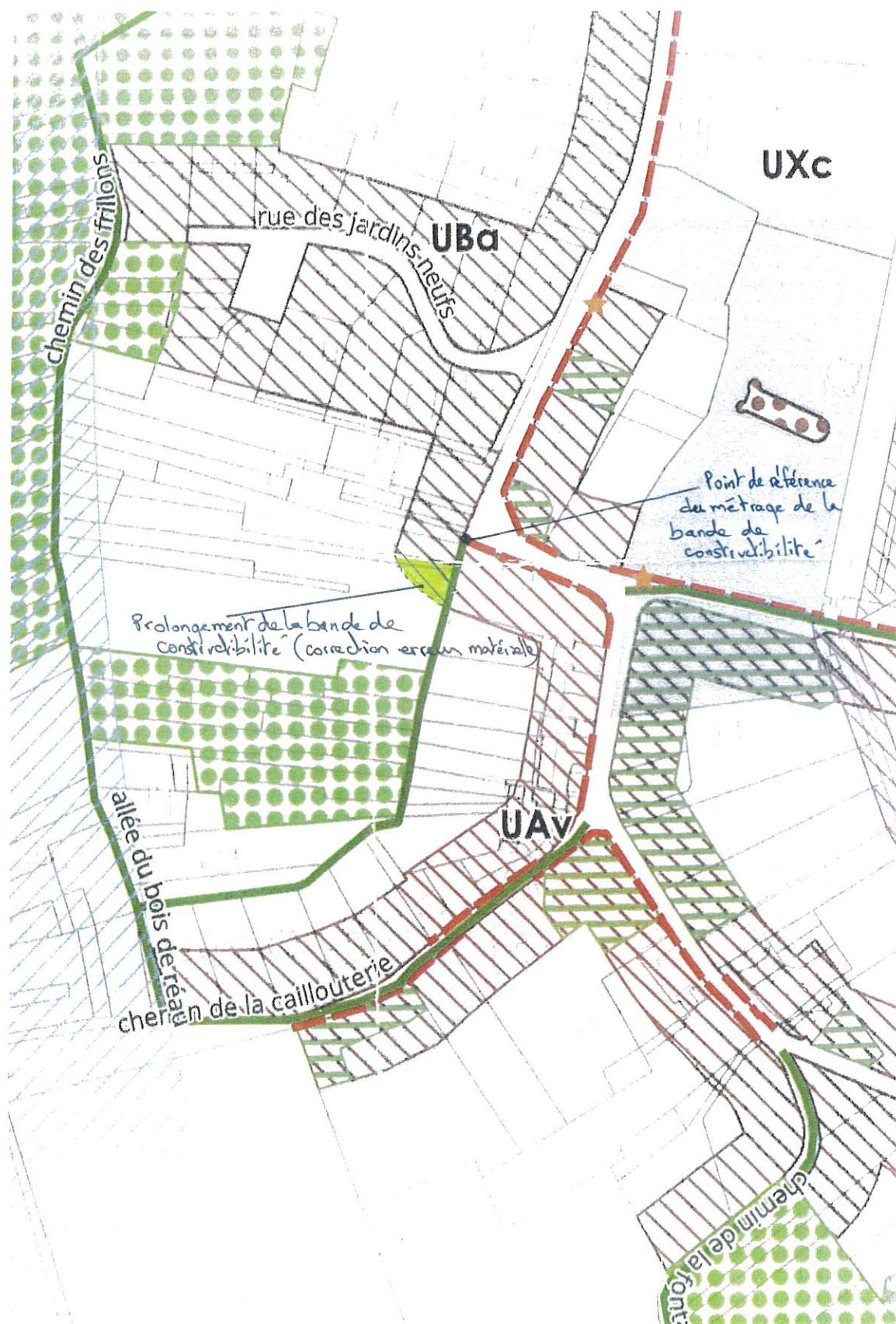
Livre III : Aménagement foncier (Articles L300-1 à L350-7)

Article L300-1 Version en vigueur depuis le 22 juillet 2023 Modifié par LOI n°2023630
du 20 juillet 2023 - art. 6

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.







COMMUNE
DE
CHAILLY-EN-BIÈRE

EXTRAIT DU REGISTRE DE DU CONSEIL MU

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

Reçu en préfecture le 08/10/2024

Publié le

ID : 077-217700699-20241007-CM27_2024-DE

L'an deux mil vingt-quatre,
Le lundi 30 septembre à 20 heures 30,
Le conseil municipal de Chailly-en-Bière, convoqué le 24 septembre 2024, s'est
réuni sous la présidence de M. Alain THIERY, Maire.

DATE DE CONVOCATION

24 septembre 2024

Délibération n° 27/2024

NOMBRE DE MEMBRES

EN EXERCICE : 19

PRESENTS : 15

VOTANTS : 18

OBJET :

AVIS SUR LE PROJET DE
PLUi ARRETE

Etaient présents :

M. A. THIERY, Maire, M. M. LIENHARDT, Mme M.J. LANIER, M. F. KIMPE, Mme P. LINARD, M. P. SEGRET, Adjoint, M. C. CIMELLI, Mmes H. MAGNE, G. HERVE, A. GHYSSENS, A.S. ZACHAYUS, MM., A. ASSELIN A. ZACHAYUS, Mme F. SAEZ, M. J. MEDEIROS, conseillers municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Assistait à la séance :

Mme V. ANQUET, chargée de mission.

Absents excusés : M. J. LOUCHEUX, Mmes E. COSTA, MC PACE

Absents non excusés : Mme A.S. VAJOU

M. le Maire indique les procurations : J. LOUCHEUX à M. LIENHARDT, E. COSTA à F. KIMPE, M.C. PACE à P. SEGRET

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux

documents d'urbanisme communaux existants, pourront être générales ou s'appliquer seulement prendre en compte les spécificités territoriales enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...

- **Les Orientations d'aménagement et de les grandes orientations du PADD :**
 - thématiques : traduction du PAI en grandes orientations (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- **Le règlement fixe :**
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- **Les annexes** ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'avenir du logement, dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

Reçu en préfecture le 08/10/2024

Publié le

ID : 877-217700899-20241007-CM27_2024-DE

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;
Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre une délibération sur les orientations d'aménagement et de programmation du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée de :

1) **D'émettre un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexé à la présente délibération,

Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération (*note d'analyse jointe*),

- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à 1 abstention et le reste « pour » :

1) **Emet un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexé à la présente délibération,

Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération (*note d'analyse jointe*),

- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait en Mairie, le 7 octobre 2024

Le Maire,
Alain THIERY

Certifié exécutoire par l'envoi

En Préfecture le : 8 octobre 2024


Alain THIERY

- Corriger les erreurs matérielles et apporter des ajustements au règlement
 - o La bande de recul de la loi Barnier générée sur la RD 607 par erreur sur la zone UBa au Nord de la commune
 - o Les Espaces Verts Protégés aménageables délimités sur des lots bâtis ou à bâtir sur les fonds de jardin de la rue des Thibault
 - o Le détournement en EBC des constructions situées au sein du Bois des Nourrices
 - o La protection d'espaces boisés au Nord de la commune entre le chemin de Villiers et la Route de la Glandée
 - o Classer le lotissement au Nord de la rue de la Fromagerie en secteur UBa
- Prendre en compte la concession d'aménagement sur le secteur de l'OAP « Entrée de village – secteur des Tournelles »
- Préciser pourquoi les piscines non couvertes en Espaces Verts Protégés Aménageables sont limitées à 35 m² si pas de raisons supérieures supra communautaire, supprimer cette limite.
- Compléter la règle sur l'harmonie des enduits des murs de façade en faisant référence au nuancier annexé au règlement
- Imposer des bardages en bois verticaux plus respectueux du vocabulaire architectural d'Ile-de-France et plus résistants aux eaux de ruissellement
- Préciser que lorsque des parcelles sont desservies par deux voies, les deux façades sont considérées comme des façades principales
- Autoriser les matériaux translucides à condition qu'ils soient en verre
- Revoir la règle de hauteurs des nouveaux murs de clôture sur rue par rapport aux murs existants afin d'améliorer l'harmonie des murs entre eux
- Préciser les règles sur l'aspect extérieur des constructions en zone UAv :
 - o Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois et autoriser le bois naturel non peint
 - o Ajouter les termes de « brique s'il en existe dans le contexte bâti avoisinant » dans les matériaux autorisés et spécifier que « tout autre matériau exotique au secteur est interdit »
 - o Préciser que le traitement architectural de la façade soit d'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades avoisinantes et de typologie locale
 - o Reformuler la phrase sur les volets battants à maintenir en cas de pose de volets roulants
 - o Supprimer le terme « symétriquement » pour l'implantation des châssis de toit
 - o Imposer des proportions verticales aux châssis de toit et imposer un meneau central
- Corriger certaines coquilles, erreurs matérielles du règlement écrit et notamment la référence au nuancier annexé pour les constructions agricoles



**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2024_64

Nombre de membres

Composant le conseil : 23

En exercice : 23

Présents : 13

Votants 19

Date de convocation : 18 septembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq à vingt heures trente-cinq minutes le Conseil Municipal de la commune de Chartrettes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie, sous la présidence de Monsieur Pascal GROS, Maire

Sont présents : Fabrice BARGEAULT, Bernard BRUNEAU, Jean-Yves CHATELAIN, Michèle DE ROO, Arnaud DELACOUR, Franck GODEL, Pascal GROS, Philippe GUIRAUD, Marie HOLVOET, Frédéric MILLET, Vincent PETIT, Bérengère TAILLEUX, Gaëlle TOUATI

Sont absents excusés avec pouvoir :

Audrey BLONDY ayant donné pouvoir à Philippe GUIRAUD

Vanessa BONNET ayant donné pouvoir à Frédéric MILLET

Richard MARTINET ayant donné pouvoir à Bernard BRUNEAU

LE COZ Huguette ayant donné pouvoir à Gaëlle TOUATI

Ingrid JEANSON ayant donné pouvoir à Pascal GROS

Robin MOR ayant donné pouvoir à Vincent PETIT

Sont absents sans pouvoirs : Cécile BOGLIO, Jérôme LABRY Pierre POTIER, Kéo SIM,

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé en conformité de l'article L2121-15 du Code des collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil Municipal. Sur proposition du Maire, Fabrice BARGEAULT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il accepte.

Objet : Urbanisme – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté

Monsieur le Maire expose :

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté

de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents se complètent et s'articulent entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le projet de Plan Local d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée de :

D'émettre un avis FAVORABLE au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, tels qu'arrêté par le Conseil Communautaire en date du 27/06/2024 et consultable par l'ensemble du Conseil Municipal depuis le 1^{er} juillet 2024,

Considère qu'il y a lieu de réaliser **les ajustements suivants** qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique :

- Corriger l'emplacement des linéaires de protection des haies et d'alignements d'arbres sur l'avenue Dona Mencía,
- Compléter les protections des fonds de jardin sur les secteurs de la rue du Maréchal Joffre, rue des Jamettes, Rue du Petit Vau,
- Corriger les bandes de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha non cartographiés sur certains secteurs,
- Réadapter la délimitation de l'Espace Vert Protégé Aménageable sur le secteur de l'Ecluse afin de prendre en compte les équipements de bord de Seine
- Annexer au PLUi les 6 plans d'alignement existants et opposables sur la commune :

*Rue de la Chevalerie
Rue Léon Godin*

Rue du Port
Rue du Champ Fleuri
Rue des Sablons
Rue des Soupirs

- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

APRES DELIBERATION

DECIDE d'émettre un avis favorable au projet de PLUI arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, tels qu'arrêté par le Conseil Communautaire en date du 27/06/2024 et consultable par l'ensemble du Conseil Municipal depuis le 1^{er} juillet 2024 :

Avis favorable 15

Avis défavorable 4

Absents 4

CONSIDERE qu'il y a lieu de réaliser **les ajustements suivants** qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique :

CORRIGE l'emplacement des linéaires de protection des haies et d'alignements d'arbres sur l'avenue Dona Mencía,

COMPLETE les protections des fonds de jardin sur les secteurs de la rue du Maréchal Joffre, rue des Jamettes, Rue du Petit Vau,

CORRIGE les bandes de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha non cartographiés sur certains secteurs,

READAPTE la délimitation de l'Espace Vert Protégé Aménageable sur le secteur de l'Ecluse afin de prendre en compte les équipements de bord de Seine

ANNEXE au PLUi les 6 plans d'alignement existants et opposables sur la commune :

Rue de la Chevalerie
Rue Léon Godin
Rue du Port
Rue du Champ Fleuri
Rue des Sablons
Rue des Soupirs

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

PRECISE que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 077-217700962-20240925-2024_64DE-DE

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au Registre

Fabrice BARGE AULT
Secrétaire de séance



ADOpte A l'UNANIMITE

POUR : 15

ABSTENTION : 0

CONTRE : 4

ABSENT : 4

Pascal GROS

Maire de Chartrettes



Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le



ID : 077-217700962-20240925-2024_64DE-DE

**REPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE FLEURY EN BIÈRE****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****77185 -2024-0917-32****Objet : Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau le 27 juin 2024**DATE DE LA CONVOCATION : 12/09/2024
DATE D'AFFICHAGE : 12/09/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS : 13

EN EXERCICE : 13

PRESENTS : 7

VOTANTS : 10

Le 17 septembre 2024 à 20 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil, sous la Présidence de Monsieur Alain RICHARD, Maire.

En présence de Mesdames et Messieurs, Martine BEIGNET, Jean-Claude CORBEAU, Marine LE ROGER, Nicolas REGNIER, Claire GAURAT, Guillaume SALGUES.

Absents et excusés :

Marie-Catherine HERNANDEZ-FRANCISCO qui donne procuration à Martine BEIGNET,

Marina BAUDIC qui donne procuration à Marine LE ROGER,

Florence LANQUETUIT qui donne procuration à Alain RICHARD,

Absents :

Mathieu PAINCHAULT, Hédia MOUSTAFIOGLOU et Francis TORCHÉ.

Claire GAURAT est nommée secrétaire de séance.

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire suivants :

ID: A077-217701853-20240918-2024C32;DETifs

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUI a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUI.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le Rapport de diagnostic : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUI avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUI a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUI.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUI adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUI du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUI et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUI, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUI ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUI a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUI ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUI annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUI conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée d'émettre un avis sur l'arrêt du PULI arrêté par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le 27 juin 2024.

Le Maire annonce à l'assemblée les remarques formulées lors de la dernière réunion et qui ont été transmises à la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau :

- Modification du règlement de la zone UAv pour interdire certains matériaux (bardage bois, menuiseries et gouttières en PVC) ;
- Modification du règlement de la zone UBb pour reprise des règles du PLU communal en vigueur concernant :
 - ✓ L'emprise au sol (à rehausser selon la superficie du terrain) ;
 - ✓ La hauteur à l'égout (à rehausser) ;
 - ✓ La construction possible sur les deux limites séparatives pour des constructions dont les façades sont inférieures à 12m ;
 - ✓ La réduction du nombre de tuiles plates au m².
- Correction :
 - ✓ Des coquilles du règlement notamment à la page 112 « les tuiles plates sont de type « petit moule » de 660 à 90 tuiles au m² » : 60 à 90 au m².
 - ✓ D'une erreur matérielle au lieu-dit la Vallée Sud : remplacer l'espace vert protégé aménageable par une zone Nj (en cohérence avec la zone N du PLU communal en vigueur)
 - ✓ D'erreurs matérielles : suppression d'espaces en-dehors de la bande constructible ;
 - ✓ De la limite zone UAv/zone Nj rue Montperret, au sud du château, dans la logique de la limite UA/Nj au PLU communal en vigueur ;
 - ✓ De la limite N et UAv/UBb en cohérence avec les propriétés voisines et le PLU communal en vigueur rue de l'Armoise.
 - ✓ Indiquer sur le plan graphique et dans les servitudes la présence du ruisseau souterrain dit « Le Regard ».

DÉCISION : Après débat, le Conseil Municipal vote pour un « avis favorable » sur le projet du PLUI arrêté par la CAPF le 27 juin 2024 : 4 voix POUR en prenant en compte les remarques, 4 voix CONTRE et 2 abstentions. Monsieur le maire ayant voté POUR, sa voix étant prépondérante en cas d'égalité.

Monsieur le maire :

- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUI sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Certifié exécutoire

Le

De par sa réception en Préfecture

Le Maire

Le Maire,

ALAIN RICHARD

Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun (Seine-et-Marne) dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, ou par voie dématérialisée sur la plateforme WWW.TELEREOURS.FR



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 23 SEPTEMBRE 2024

L'An deux mille vingt-quatre, le 23 septembre à 19h30, le
CONSEIL MUNICIPAL de la ville de Fontainebleau, dûment
convoqué le 17 septembre 2024, réuni en séance publique, en
salle du conseil, sous la présidence de Julien GONDARD, Maire.

En exercice	33
Présents ou représentés	33
Votants	33
Abstention	1
Suffrages exprimés	32
Pour	26
Contre	6

Etaient présents : Mme BOLGERT, M. ROUSSEL,
M. FLINE, Mme CLER, Mme BOLLET, M. INGOLD,
Mme MALVEZIN (arrivée à 19h35), Mme JACQUIN,
Mme MAGGIORI, M. DORIN, M. RAYMOND,
M. BEAUDOUIN, M. SCHÜTZ, Mme PHILIPPE,
Mme MONTORO, M. VALLETOUX, Mme MARIANNE,
M. PERROT, M. RONTEIX, Mme GUERNALEC, M. LECERF,
Mme HIMO-MALRIC, Mme DUPUIS, M. THOMA.

Etaient représentés :
Mme REYNAUD pouvoir à Mme BOLGERT
M. TENDA pouvoir à M. INGOLD
M. JADAUD pouvoir à M. FLINE
Mme LARUE pouvoir à Mme CLER
Mme NORET pouvoir à M. ROUSSEL
Mme SASSINE pouvoir à Mme BOLLET
Mme TAMBORINI pouvoir à M. THOMA
M. JULIEN pouvoir à Mme HIMO-MALRIC

Etaient absents :
Mme CLER pour le vote des délibérations N°24/99 et N°24/100
Mme LARUE pour le vote des délibérations N°24/99 et
N°24/100
M. THOMA pour le vote de la délibération N°24/106
Mme TAMBORINI pour le vote de la délibération N°24/106

Secrétaire de séance : M. ROUSSEL

*Les conseillers présents, formant la majorité des membres
en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article
L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.*

Ces formalités remplies,

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis du conseil municipal sur
le projet de PLUi arrêté

- Majorité

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 153-15 et R. 153-5,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite Climat et Résilience,

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu l'arrêté préfectoral 2017/DRCL/BLI/99 du 5 décembre 2017 portant adoption des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision,

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024,

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population,

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu les délibérations n°2024-127 et 2024-128 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau du 27 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi,

Vu la délibération n°23/70 du Conseil municipal en date du 3 juillet 2023 prenant acte de la tenue d'un débat relatif aux orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUi,

Vu la délibération n°23/72 du Conseil municipal en date du 3 juillet 2023 relative au vœu de la collectivité que la CAPF porte une vraie ambition politique pour l'aménagement du quartier du Bréau,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé,

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi,

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi,

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire,

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme,

Considérant le projet de PLUi transmis aux conseillers municipaux le 4 septembre 2024,

Considérant l'avis de la commission « Aménagement urbain, Urbanisme, Patrimoine (bâtiments publics) et Transition Ecologique » du 11 septembre 2024,

Considérant l'avis de la commission Finances, Administration Générale et Sécurité du 12 septembre 2024,

Sur présentation du rapporteur, Mme BOLLET,

Après en avoir délibéré, à la majorité
(6 contre : M. THOMA, M. LECERF, M. JULIEN, Mme DUPUIS,
Mme TAMBORINI, Mme HIMO-MALRIC et 1 abstention : M. RAYMOND),

EMET un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, en demandant que soient réalisés les ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels que listés dans la note jointe.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

PRECISE que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant son exécution. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr,

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,
Laurent ROUSSEL



Secrétaire de Séance

Pour extrait conforme,
Julien GONDARD



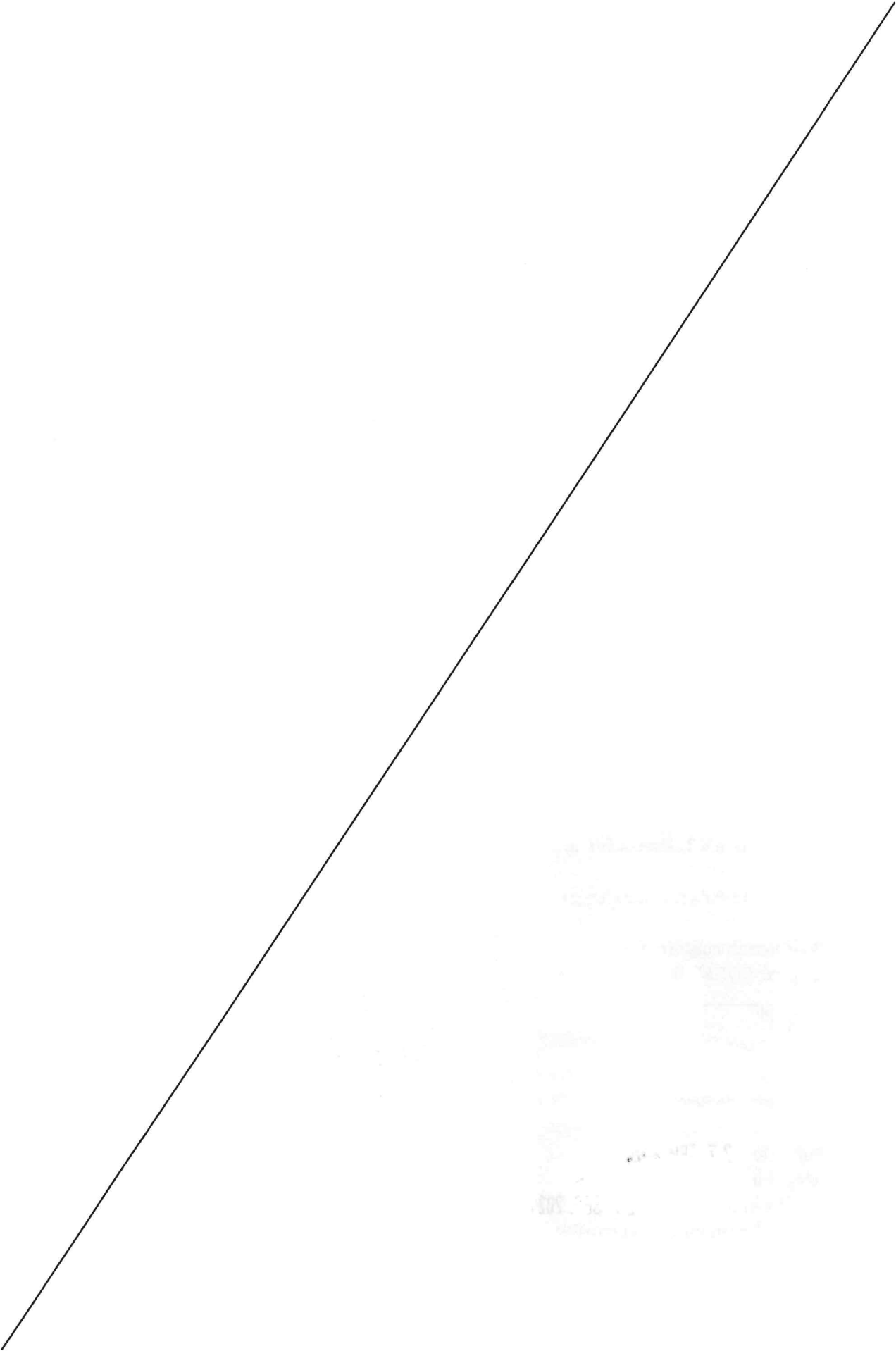
Maire de Fontainebleau

Publié le 27 SEP. 2024

Notifié le

Certifié exécutoire le 27 SEP. 2024

Sous l'identifiant 077-217701861- _____



Annexe à la délibération n°24/105 du conseil municipal du 23 septembre 2024



Conseil municipal du 23 septembre 2024
AVIS sur le PLU intercommunal du Pays de Fontainebleau
Arrêté par la CAPF le 27 juin 2024



Répondant à un cadre législatif et réglementaire précis et hiérarchisé, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document de planification du territoire, complet et complexe, rassemblant de nombreuses pièces écrites et graphiques complémentaires, élaboré et concerté depuis plusieurs années.

La Ville de Fontainebleau a des observations quant au projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024 et demande des ajustements.

Tout d'abord, le rapport de présentation du PLUi du Pays de Fontainebleau, qui comprend le diagnostic du territoire dont l'élaboration a commencé dès 2022, doit être mis à jour afin que l'état des lieux du territoire soit actualisé. En effet, certaines informations figurant dans le PLUi arrêté en juin 2024 sont devenues obsolètes et/ou caduques.

Ensuite, la stratégie et les objectifs de développement pour le territoire ont été débattus dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD). Leur traduction opérationnelle et leur cohérence sont inscrites dans toutes les pièces composant le PLUi du Pays de Fontainebleau arrêté en juin 2024.

Pour le territoire de Fontainebleau, conformément aux exigences de la commune pour un urbanisme mesuré et de qualité mettant en valeur l'« ADN bellifontain », cela se traduit dans le PLUi arrêté par :

- Une protection renforcée et démultipliée des patrimoines bâtis en écho au Domaine National comprenant le Château et ses annexes, afin de continuer à transmettre cet héritage bellifontain unique et exceptionnel tel que désigné par l'Unesco ;
- Une protection renforcée et élargie du patrimoine naturel dans la zone urbaine en complément du massif forestier en site classé, afin de contribuer au bien-être de la population en participant à la réduction de l'îlot de chaleur urbain et afin de permettre un réseau fonctionnel écologique à la biodiversité ;
- Un équilibre entre le cœur urbain avec ses charges de centralité et les communes de l'ensemble du Pays de Fontainebleau, inscrit en interactions avec des territoires départemental et régional ;
- Un équilibre entre présence et préservation de la trame verte urbaine et les possibilités d'intégration harmonieuse de constructions neuves et d'adaptation des bâtis existants, en particulier en fixant des hauteurs maximales modestes, que ce soit :
 - Des constructions neuves et/ou en démolition, reconstruction, pour permettre le logement de personnes suite au desserrement des ménages en constante augmentation ou de jeunes actifs qui entrent dans le parcours résidentiel ;
 - Des adaptations des habitations existantes pour exemples : une extension d'agrément ou nécessaire au vieillissement du ménage ;
 - Des adaptations des bâtis existants pour le renouvellement ou l'installation d'une activité économique ;
- Un équilibre robuste entre les fonctions résidentielles, toutes les économies et tous les services, permettant que Fontainebleau demeure une ville d'exception où il est possible de se cultiver, de se soigner, de s'éduquer, d'avoir des activités multiples, de se déplacer, de faire ses achats, d'être dans la nature, de partager, etc...
- Un équilibre entre la ville d'aujourd'hui et les défis de demain ;

Pour ce faire, le PLUi du Pays de Fontainebleau arrêté en juin 2024 répond à ces objectifs.
Cependant, il est nécessaire:

- 1- D'adapter les outils mis en place sur le secteur du clos des Ebats et des Héronnières,
- 2- De clarifier la rédaction et les représentations graphiques des Orientations d'Amélioration de Programmation (OAP) sectorielles du cœur urbain.

Concernant les Héronnières et le Clos des Ebats

La parcelle AT n°5, sur laquelle sont édifiées les anciennes écuries royales, classées au titre des Monuments Historiques (MH) et récemment incluses dans le Domaine national de Fontainebleau (décret du 24/05/2024) fait l'objet, de la part de l'établissement public du Château de Fontainebleau (EPCF) et du Ministère de la Culture (MC), avec les parcelles du Clos des Ébats, d'importantes études de reconversion visant à redonner vie à ce monument qui fait partie de l'histoire du pays et de son patrimoine majeur.

Si le zonage en zone N est parfaitement justifié, au regard des intérêts majeurs à protéger notamment du point de vue esthétique et historique, au sens de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 151-11 2° du même code, le PLUi prévoit que les bâtiments existants pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas la qualité paysagère du site. Toutefois, les destinations autorisées sont beaucoup trop limitatives, puisqu'elles ne permettraient pas la reconversion indispensable à la sauvegarde de ce monument historique.

Il serait donc souhaitable et nécessaire que les changements de destination autorisés puissent couvrir toutes les sous-destinations incluses dans la destination "équipements collectifs et services publics", comme cela est le cas dans le PLU actuel, mais qu'ils donnent aussi la capacité de développer des activités touristiques en lien avec le Château de Fontainebleau et toute activité permettant d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine insigne. **Le PLUi devrait permettre tout changement de destination à l'exclusion des destinations suivantes :**

- **Logement ;**
- **Commerce de gros ;**
- **Cinéma ;**
- **Lieux de culte ;**
- **Industrie ;**
- **Cuisines dédiées à la vente en ligne.**

De même les parcelles du Clos des Ébats Sud (AT n°187 et AT n°188) forment un tout programmatique avec la parcelle des Héronnières dont elles sont indissociables puisqu'elles sont nécessaires à leur sauvegarde et valorisation patrimoniale. Elles sont actuellement classées en zone UM, alors que ces parcelles ne dépendent plus du ministère des Armées. Il serait souhaitable, pour assurer la reconversion de l'ensemble du site, que les parcelles du Clos des Ébats Sud puissent aussi faire l'objet de tout changement de destination, à l'exclusion des destinations suivantes, exclusions identiques à celles des Héronnières :

- Logement ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Cuisines dédiées à la vente en ligne.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP sectorielles du cœur urbain

La rédaction de la partie texte doit exprimer clairement que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qu'elles soient thématiques mais surtout sectorielles, n'entraînent pas une obligation à agir pour les propriétaires à aucune échelle de temps.

Ces OAP complètent toutes les autres dispositions aussi bien celles du zonage que celles du règlement et des annexes du PLUi et ne seront appliquées qu'en cas de besoin lors de l'élaboration de projet et du dépôt d'une autorisation au titre du droit des sols.

Les orientations sectorielles font par ailleurs référence à des dispositions de document de planification, dits de rang supérieur, qui sont eux-mêmes actualisés. Ainsi, le nouveau Schéma Directeur Régional Environnemental SDRIF-e voté le 11 septembre 2024 par la Région Ile de France est cité dans quelques OAPs en stipulant une fourchette du nombre de logements. Il est important de signaler que ces chiffres sont indicatifs car la répartition des objectifs vers lesquels le territoire intercommunal doit tendre, sont au stade du PLUi répartis sur les secteurs de potentiels renouvellement urbain, sans obligation. Les projets doivent être compatibles, et non conformes, avec les OAPs.

Il est cependant très important que les schémas des OAPs soient très explicites et retranscrivent au mieux les dispositions écrites comme celles concernant la préservation de certains bâtiments et de cônes de vues ou la création d'espaces végétalisés de pleine terre.

Enfin, il est demandé à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de **corriger toutes les erreurs graphiques et matérielles.**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le 20/09/2024

ID : 077-217702265-20240917-COMMUNE2024038-DE



*Délibération n°2024-038 ~ ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
~ AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLUi ARRÊTÉ*

DATE DE CONVOCATION : 10 SEPTEMBRE 2024 DATE D'AFFICHAGE : 10 SEPTEMBRE 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS :

EN EXERCICE : 22

PRÉSENTS : 16

VOTANTS : 17

L'année deux mille vingt-quatre, le 17 septembre à 19 heures 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Yannick TORRES.

Étaient présents :

M. TORRES Yannick (Maire), Mme BERTHOLIER Sophie, M. DEMICHEL David, M. JAMET Frédéric, Mme COPPÉ Pascaline, M. HUON Vincent, M. DUFOUR Bernard, Mme DESGRANGES Marie-Suzanne, M. GIAT Alain, Mme PARIZE Candida, M. SIUDA Stéphane, M. VENET Stéphan, M. MALHERBE Johann, Mme PETIT Nathalie, M. MEDEIROS Édouard, M. MIARA Frank, formant la majorité des membres du conseil municipal en exercice.

Absents excusés :

Mme LEFEVRE Charlotte, Mme GOMES Sophie (donne pouvoir à Mme COPPÉ Pascaline), Mme DEL REY Johanna, M. GOMES David, M. HEESTERMANS Sébastien, M. LE DROUMAGUET Christophe.

Madame COPPÉ Pascaline a été nommée Secrétaire, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales.



Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée :

- 1) **D'émettre un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent ci-dessous :

- Correction d'une erreur matérielle : suppression d'espaces verts protégés aménageables sur des zones N (plus protectrices), cours Robert Cornille.
- Modification du règlement de la zone UXc pour autoriser la destination restauration sur une partie de la zone de la Ruelle aux Ânes, en cohérence avec les activités existantes.
 - Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
 - Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.



Le Conseil Municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **D'émettre un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent ci-dessous :

- Correction d'une erreur matérielle : suppression d'espaces verts protégés aménageables sur des zones N (plus protectrices), cours Robert Cornille
- Modification du règlement de la zone UXc pour autoriser la destination restauration sur une partie de la zone de la Ruelle aux Ânes, en cohérence avec les activités existantes

La secrétaire,

Pascaline COPPÉ

Fait et Pour extrait certifié conforme

Héricy, le 18 septembre 2024

Le Maire,



Yannick TORRES

Certifié exécutoire par le Maire

compte tenu de la réception en

Sous-Prefecture le 20/09/2024

et de Publication le 20/09/2024



Le Maire

Yannick TORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24/09/2024

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
19	15	18

Vote
A la majorité
Pour : 15
Contre : 3
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture de Fontainebleau
Le : 26/09/2024
Et
Publication ou notification du : 26/09/2024

L'an 2024, le 24 Septembre à 20:30, le Conseil municipal de la Commune de La Chapelle-La-Reine s'est réuni à la salle du conseil municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. CHANCLUD Gérard, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles portant l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 19/09/2024. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 19/09/2024.

Présents : M. CHANCLUD Gérard, Maire, Mmes : FERRAND Caroline, MARIE Isabelle, MAROUFI Halima, MARTINS Ana Paula, REVIL Alexandra, SAMMUT Laurence, MM : COQUERY Romain, DUPUIS Cyril, ETIFIER Luc, HARRY Jean-Claude, HOUY Olivier, LAMBERT Jean-Luc, MAUNY Didier, PROUT Pascal

Excusés ayant donné procuration : Mmes : ADER Catherine à M. COQUERY Romain, ICHARD Nelly à Mme FERRAND Caroline, MOMPO Anne à Mme MARTINS Ana Paula

Excusée : Mme BERTHE Stéphanie

A été nommé secrétaire : M. ETIFIER Luc

SEP24_039 – Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Avis du Conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté

Délibération n° SEP24_039

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [ELAN] du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la CAPF ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la CAPF ;

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France [SDRIF] approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du Plan Local d'Urbanisme intercommunal [PLUi] adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n° 2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n° 2023-081 du 20 avril 2023 et n° 2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable [PADD] ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de PLUi arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la CAPF exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme [PLU] ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du PLUi répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés par 15 voix POUR et 3 voix CONTRE (Cyril DUPUIS ; Caroline FERRAND + pouvoir de Nelly ICHARD) :

- émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

- considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements à intégrer au document à l'issue de l'enquête publique, tels qu'ils figurent dans la liste ci-dessous :

1. Créer un emplacement réservé entre la rue de l'Essor et la RD152 afin de permettre une entrée/sortie plus fluide dans la ZAE et son extension future ;
2. Retirer l'Espace Boisé Classé dans la pointe Nord de la ZAE d'entrée de ville Nord pour permettre l'aménagement d'une nouvelle entrée dans la ZAE ;

3. Permettre la sous-destination "autres hébergements touristiques" dans la zone UAv étant donné la présence de cette activité sur la Commune ;
4. Corriger les coquilles du règlement graphique et notamment la mention d'une zone UBa inexistante près du collège et d'un doublon du nom sur une des voies ;
5. Classer le terrain de la caserne de pompiers et ses logements en zone UBb1 afin de simplifier le règlement graphique sur la Commune ;
6. Réduire le nombre voire interdire le dépôt de véhicules stockés dans les zones résidentielles et naturelles ;
7. Passer la zone UBb en UBb1 afin de préserver le cadre de vie du village ;
8. Revoir à la baisse les surfaces de vente des commerces dans les deux zones d'activités existantes ;
9. Corriger certaines coquilles sur le nom des arrêts de bus dans les OAP ;
10. Ajouter la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" dans la partie écrite de l'OAP sectorielle n°2 "La rue des Champs" ;
11. Corriger les données relatives au risque de pollution des sols généré par l'activité ancienne du site ;
12. Revoir la rédaction de l'OAP rue des Champs en nuanciant notamment l'objectif de densification qui porte à confusion au regard de la réalisation possible d'un seul logement ;
13. Corriger dans l'OAP rue des Champs la partie sur les risques naturels puisque le site est concerné par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Renvoyer également aux orientations de l'OAP thématique Risques et résilience qui évoque ce risque ;
14. Déplacer dans l'OAP Chemin des Vallées l'aire de stationnement mutualisé (visiteurs, promeneurs, patients médicaux...) à l'Est du secteur et exiger 12 places de stationnement ;
15. Prévoir une liaison douce le long de la rue des Champs dans le schéma et dans les orientations écrites ;
16. Retirer les plantations d'arbres sur les rues Paul Jozon et rue Carnot en raison de l'insuffisance de place sur ces espaces pour les plantations ;
17. Limiter le nombre de logements à 8 sur l'OAP rue du Général de Gaulle ;

18. Corriger les erreurs matérielles du règlement graphique et notamment la bande de protection des lisières de forêt et la représentation erronée du petit patrimoine sur le bassin de rétention de la zone d'activités ;
 19. Limiter le nombre de logements à 10 sur l'OAP rue Neuve ;
 20. Supprimer les espaces verts protégés aménageables sur les secteurs de la rue du Chemin de Ronde et Chemin des Contr'ouches ;
 21. Protéger les boisements situés entre la rue Carnot et la rue Paul Jozon sur la rue du Chemin de ronde ;
 22. Protéger les boisements non couverts par des protections sur le secteur de la forêt de Larchant au Sud de Bessonville ;
 23. Prolonger la zone Nj sur les fonds de jardin de la zone Ap située à l'ouest de la rue de la Gare ;
 24. Mettre en place un linéaire commercial protégé de part et d'autre de la Place de la République et sur les locaux commerciaux du début de l'Avenue de Fontainebleau et de la rue du Général de Gaulle ;
 25. Remplacer les arbres remarquables de la Place de la République par un alignement d'arbres à prolonger sur la rue de la Gare ;
 26. Protéger l'église en tant que bâtiment de qualité architectural et retirer le figuré petit patrimoine ;
 27. Protéger le noyer dans la plaine agricole sur le chemin des Frinvilles ;
 28. Traiter la localisation de l'aire de « grand passage » des gens du voyage.
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Commune durant un mois,
 - Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme,
 - dit que le Maire ou son représentant sont chargés de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme : en mairie, le 26/09/2024

Le Maire
Gérard CHANCLUD



Le Secrétaire de séance
Luc ETIFIER

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Département
de Seine et Marne



DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL

18-09-2024

2024/09/06

PLUI

L'An deux mille vingt-quatre, le 18 septembre, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de LE VAUDOUE, dûment convoqué le 13 SEPTEMBRE 2024, réuni en séance publique, en salle du conseil sous la présidence de Michel CALMY, Maire.

MEMBRES		
Afférents	Présents	Votants
14	10	14

VOTE	
Pour :	14
Contre :	0
Abstention :	0

Étaient présents :

Mme BIEN Malgorzata,
M. BUGUINET Didier,
M. CALMEL Christophe,
M. CALMY Michel,
M. COLIN Olivier,
Mme DESMEYTER Joëlle,
M. GIRAUD François,
M. JOSEPH Laurent,
Mme LEBLOIS Marie-Claude,
Mme SADDIER Isabelle.

Étaient représentées :

Mme GANTELET Nathalie,
M. GROLLEAU Thomas,
Mme HOUBAUX Nathalie,
Mme THIROT-DEPENTIS Sylvia.

Secrétaire de séance : M. GIRAUD François

OBJET : Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée que depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâtis, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

Soixante trois OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Le Conseil Municipal :

-Où l'exposé de Monsieur le Maire

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi arrêté le 27 juin 2024;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal autorise :

-**EMET** un avis **favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

-**CONSIDERE** qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans la note d'analyse annexée à la présente délibération,

-**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

-**PRECISE** que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré à Le Vaudoué, le 18 septembre 2024.

Pour copie conforme,
A Le Vaudoué, le 18 septembre 2024

Le maire,
Michel CALMY



Voir note d'analyse

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le

ID : 077-217704857-20241001-2024_18_09_06-DE

Annexe : Note d'analyse PLUi

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le

ID : 077-217704857-20241001-2024_18_09_06-DE

Préciser dans le dossier de PLUi de manière écrite la distance de retrait des Espaces Boisés Classés depuis les constructions en zone N, la commune du Vaudoué demande une distance de 15 mètres en reconduction de l'existant de PLU actuel.

Corriger la délimitation des bandes de protection des lisières dans des secteurs où elles ne devraient pas apparaître (certaines zones U, cimetière et habitations isolées en forêt)

Corriger les emplacements de petit patrimoine et mare sur la commune

Améliorer la lisibilité du règlement graphique et notamment le repérage des emplacements réservés dans le dossier de PLUi

Augmenter la largeur de protection des berges de l'Ecole au sein des zones U à 20 mètres identique aux zones N.

Protéger les bâtiments de la ferme de Fourche

Délimiter les emplacements réservés suivant :

- création d'un accès aux sources de l'école depuis le Chemin de la Fontenelle
- création d'un accès au secteur Chanteloup depuis la rue des Ardennes
- création d'un accès au secteur Ouest Malaquis depuis la rue de la Libération

Redélimiter la zone A sur le secteur Nord-Ouest de la commune aux emprises des constructions et installations agricoles existantes

Retirer l'Espace Vert Protégé Aménageable situé le long de l'emplacement réservé n°85

Revoir la délimitation des Espaces Boisés Classés autour des constructions isolées en zone N sur les secteurs :

- du Chemin du Rocher Cailleau,
- du Chemin de la Fontenelle,
- de la rue de la forêt,
- du chemin de la montagne blanche
- du chemin du Nid Corbin

En reconduction de l'existant du PLU actuel.

Remplacer l'intitulé de l'emplacement réservé n°91 : "Accès au secteur ouest de Malaquis" par « création d'une retenue d'eau à côté de la Mare à Malard »

Corriger dans la légende les figurés et zones qui ne sont pas présentes sur Le Vaudoué (UF, EVP aménageable)

Adapter la règle sur le secteur Ne du sud de la commune pour permettre la réalisation d'un équipement sportif aux abords des installations sportives existantes (projet d'un tennis couvert).

Rappeler dans le règlement écrit les articles du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) s'appliquant même en cas de PLUi

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le

ID : 077-217704857-20241001-2024_18_09_06-DE

Clarifier les définitions de ruine et construction existante

Autoriser les lieux de culte uniquement en zone UBb

Baisser la hauteur maximale des constructions dans la zone UBb, proposition à 8 mètres au lieu de 10 mètres.

Porter une attention sur les sites archéologiques de la commune et de leur intérêt/obligation à les faire figurer dans le dossier de PLUi



Date d'affichage : 12.09.2024

Nombre de conseillers : En exercice : 19 Présents : 12 Votants : 16

Etaient présents :

Absents excusés avec pouvoir :

Absents excusés :

Secrétaire de séance : M. BOUCHUT Jean-Louis.

OBJET : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

2024.17

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée que depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couvertes par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Accusé de réception en préfecture
07/21/793336-20210910-DE JE CM202417-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception préfecture : 26/09/2024

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâtis, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire,
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée,
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants.

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...

- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinés en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

Soixante-trois OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Le Conseil Municipal :

- **OUI** l'exposé de Monsieur le Maire

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II ;

Accusé de réception en préfecture
077-217703396-20240919-DELIBCM202417-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception en préfecture : 26/09/2024

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Accusé de réception en préfecture
077-217703396-20240919-DELIBCM202417-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception préfecture : 26/09/2024

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi arrêté le 27 juin 2024;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

- **EMET, à l'unanimité**, un avis **favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
- **CONSIDERE** qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans la note d'analyse annexée à la présente délibération,
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- **PRECISE** que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme, en Mairie
NOISY SUR ECOLE, le 23 septembre 2024

Le Maire,

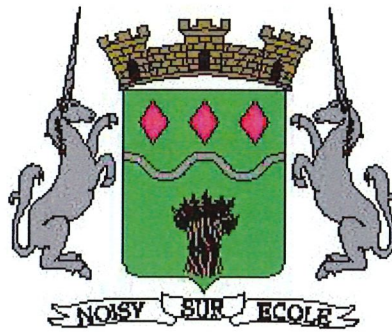


Christian BOURNERY

Publié le : 26 SEP. 2024

Certifié exécutoire le 26 SEP. 2024

Accusé de réception en préfecture
077-217703396-20240919-DELIBCM202417-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception préfecture : 26/09/2024



NOTE D'ANALYSE

DE LA COMMUNE DE NOISY SUR ECOLE

SUR LE PLUi ARRÊTÉ LE 27 JUIN 2024

AJUSTEMENTS DEMANDÉS

- **Corriger** la délimitation des bandes de protection des lisières de forêt (lisières ajoutées par erreur ou oubliées)
- **Améliorer** la lisibilité du règlement graphique et notamment la distinction entre les zones UD et UD1
- **Revoir** le positionnement des "étiquettes" de zone pour une meilleure compréhension du règlement graphique
- **Retirer** les Espaces Verts Protégés Aménageables délimités par erreur sur les constructions et leurs abords proches au sein du Domaine de Chambergeot
- **Supprimer** l'Espace Vert Protégé aménageable en zone agricole sur le secteur la Croix Saint-Jérôme
- **Revoir** la délimitation des Espaces Verts Protégés Aménageables dans la zone UD1 de la Croix-Saint-Jérôme afin de clarifier la règle par rapport au décalage constaté du plan cadastral et de la vue aérienne pour les extensions et annexes
- **Faire** figurer dans la légende du plan communal la profondeur précise de la bande constructible sur la commune (35m)
- **Supprimer** le zonage Nr figurant dans dans la légende du plan communal
- **Supprimer** la bande constructible sur les secteurs UBb de la commune
- **Revoir** la délimitation des Espaces Boisés Classés sur les secteurs de la Croix Saint-Jérôme et du Domaine de Chambergeot par rapport au classement existant
- **Corriger** le décalage par rapport au plan cadastral de la délimitation du zonage du secteur NI du Bois-Rond
- **Reprendre** la délimitation des zones N, UAv et Ubb sur les secteurs du Hameau Bas (ZK 153), du secteur Eglise (AH 201 et AH 30, AH 257 et AH 258), de la rue du Jeu de Paume (G 452) et de la rue Grande (AE 109 et AE 111)
- **Compléter** et clarifier la règle sur les extensions autorisées avec toiture inférieure à 35° pour davantage de qualité architecturale
- **Clarifier** la règle des hauteurs en zones UD et UD1 pour ne permettre que deux niveaux maximum et une hauteur maximum de 10m
- **Revoir** la règle sur les distances entre deux constructions au sein de la zone UAv et 1AUv en cohérence avec les distances par rapport aux limites séparatives
- **Mentionner** dans le lexique la notion d'épannelage

Accusé de réception en préfecture
077-217703396-20240919-DELIBCM202417-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception préfecture : 26/09/2024



Délibération du Conseil Municipal Séance 25 septembre 2024

**Objet : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL -
AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE PAR LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**

Références

DELIB 27-2024

Pièces jointes

Date de la convocation

19/09/2024

Nombre de membres

Afférents	18
Présents	11
Votants	14

Vote

Pour	14
Contre	0
Abstention	0

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq septembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en mairie sous la présidence de Monsieur Fabrice LARCHE, Maire de Perthes-en-Gâtinais.

Etaient Présents :

MM. Fabrice LARCHE, Pascal MAGNIER, Philippe MACAIGNE, Christophe POIRIER ;

MMES Cécile PORTE, Justine LAYET, Claire GRIPPON LAMOTTE, Myriam MENAGER, Patricia GRANSART, Jennifer NOGUES, Cécile FORNARELLI ;

Formant la majorité des membres en exerce ;

Avaient donné pouvoir :

Mme Sophie MALMANCHE à Mme Justine LAYET,
M. Jean-Charles BENYAKAR à M. Philippe MACAIGNE
M. François MALMANCHE à M. Pascal MAGNIER.

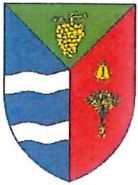
Etaient Absents :

Mme Léonor SERVEAUX-MARTINS et MM. Maxime GBIANZA, Fernand FRANCISCO et Fabien TAVERNIER.

M. Philippe MACAIGNE est désigné secrétaire de séance

Depuis sa création au 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1er janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).



Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire ;
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée ;
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants.

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de son affichage par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - Thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - Sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - Les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - Les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de son affichage par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de son affichage par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de son affichage par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>



Le Maire propose aux membres du Conseil municipal de bien vouloir émettre un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

DECIDE d'émettre un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Avec les observations suivantes :

- Revoir l'application de la bande constructible dans les zones urbaines de la commune où elle n'apparaît pas ;
- Revoir les outils de protection des espaces arborés sur la place de la Mairie, le long de la rue Melun et du mail derrière l'école ;
- Corriger les doublons de protections des abords des cours d'eau ;
- Protéger la mare sur la parcelle C 149 et les zones humides du Nord de la commune le long de la RD 372 ;
- Protéger les murs de clôture en pierres sur les rues de Fleury, rue du Docteur Siffre et le long du mail derrière l'école ;
- Préciser de manière chiffrée la pente des terrains sur la règle de l'emprise au sol ;
- Prévoir de nouveaux Espaces Verts Protégés aménageables sur des terrains en bordure des zones naturelles et agricoles en complémentarité de la bande constructible ;
- Ajouter la commune de Perthes à l'interdiction des brises vues réalisés en bande de bruyère.

DEMANDE la mise en annexe du PLUi des délibérations adoptées par le Conseil municipal du 26 juin 2024 :

- Délibération n°17-2024 portant institution de la déclaration préalable pour l'édification de clôture sur le territoire communal ;
- Délibération n°18-2024 portant institution de la déclaration préalable pour les travaux de ravalement sur le territoire communal ;
- Délibération n°19-2024 portant instauration du permis de démolir sur le territoire de la commune.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

PRECISE que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme, le 26/09/2024,

Le Maire,
Fabrice LARCHE



Le secrétaire de séance,
Philippe MACAIGNE

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de son affichage par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>

N°21/2024

République Française

Département
Seine-et-Marne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE RECLOSES

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
14	14	14

Date de la convocation
23 septembre 2024

Date d'affichage de la convocation
16 septembre 2024

**Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal – Avis du
conseil municipal sur le
projet de PLUi arrêté**

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-trois septembre

Le Conseil Municipal de la commune de Recloses, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, à 20h00 sous la présidence de Madame la Maire, Sonia RISCO

Etaient présents : Mme RISCO Sonia, *Maire*, M. CLUGNAC Gilles, Mme COSCO Nadège, Mme POMA Margaret et Mme GUYOU Madeleine, *Adjoints*,

M. RICHARD Fabrice, M. BOUVIER François, M. ALZIEU Bertrand, Mme DELGADO Lisa, Mme ROCHER Virginie, M. BEUTIS Benjamin, M. JEAN Guillaume et M. LE TOUT Erick, *conseillers Municipaux*.

Pouvoirs : Mme RIBAS Marie-Laure donne pouvoir à Mme RISCO Sonia

Secrétaire de séance : Mme COSCO Nadège

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUiF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,

- les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à

compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture
077-217703867-20240923-RE-00000024-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception préfecture : 26/09/2024

Il est demandé au Conseil municipal de délibérer pour émettre son avis.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et des pouvoirs **EMET un AVIS FAVORABLE** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

- **CONSIDERE** qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération ;
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- **PRECISE** que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.



A Recloses le 23 septembre 2024

La Maire,
Sonia RISCO

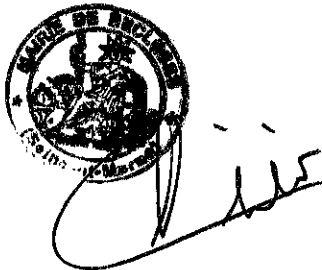
Annexe délibération sur le Projet de PLUi :

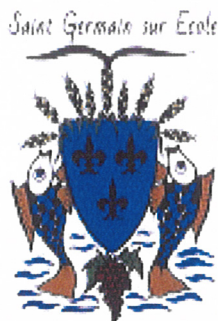
Note de synthèse des ajustements :

- Remplacer la protection des alignements d'arbre par la protection d'une haie le long de la voie ferrée en cohérence avec l'existant
- Rectification d'une erreur matérielle : supprimer l'Espace Vert Protégé Aménageable (EVPa) en zone naturelle au bout de la rue des Canches
- Supprimer l'emplacement réservé n°116 entre la rue Grande et la rue des Ecoles
- Prévoir un emplacement réservé sur la parcelle AE 608 destiné à l'extension du jardin municipal attenant à l'est
- Revoir le découpage de la zone AUX située rue du Clos à la Fourrée pour restreindre son emprise
- Prévoir une zone AU mixte au Sud-Est de la zone AUX et au-dessus de la zone Ne du cimetière

Fait à Recloses le 23 septembre 2024

La Maire,
Sonia RISCO





REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE de SAINT GERMAIN SUR ECOLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024 05 04

Objet : Avis projet PLUi arrêté

DATE DE LA CONVOCATION :

10/09/2024

DATE D'AFFICHAGE :

10/09/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS :

EN EXERCICE :

10

PRESENTS :

09

VOTANTS :

10

Le 18 septembre 2024 à 20 heures, le Conseil Municipal de ST GERMAIN SUR ECOLE, légalement convoqué, s'est réuni, salle du conseil, en Mairie.

Présents : Jean HELIE, Pascal DUBOIS (pouvoir de Jean-Paul CULINAS), Claire LELEU, Josefa BERNEVAL, Jean-Christophe BERNON, Françoise HARDY, Patrick GRUEL, Ludivine BILLARD et Alban LAMBERT formant la majorité des membres en exercice

Absent excusé : Jean-Paul CULINAS (pouvoir donné à Pascal DUBOIS)

Josefa BERNEVAL est nommée secrétaire de séance.

En préambule, M. le Maire rappelle que :

- dans un souci de bonne information, l'ensemble du dossier complet de PLUi arrêté a été transmis à tous les élus courant juillet ;
- une réunion d'information s'est tenue en présence du cabinet Citadia le jeudi 05 septembre dernier en mairie et que des remarques et modifications ont été évoquées et notées ;
- le projet de PLUi arrêté est une première version soumise à l'avis de chaque conseil municipal et non une demande d'approbation ;
- une enquête publique aura lieu en 2025 et chaque citoyen sera invité à y participer
- l'approbation finale du PLUi est prévue fin d'année prochaine.

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil règlementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée d'émettre un avis favorable ou défavorable sur le PLUi arrêté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Une discussion s'engage :

Différents points sont évoqués : largeur des bandes de protection des cours d'eau, le type de clôtures autorisées sur rue et entre limites séparatives, l'implantation du bâti dans les orientations d'aménagements et de programmation.

Après délibération,

le Conseil Municipal, à la majorité (8 voix pour, 1 abstention, 1 contre) des membres présents et représentés

DECIDE

- D'émettre un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau sous réserve que des ajustements puissent être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels que :

- Corrections d'erreurs matérielles sur la largeur des bandes de protection des cours d'eau selon les zones U, A et N
- Correction de l'oubli de la bande de protection sur la parité du rû de la Rionnerie déjà protégé au PLU en vigueur
- Correction d'erreurs matérielles relatives à l'absence du nom des zones A et N sur les tirages papier
- Correction de l'OAP n°2 « au croisement des rues de St Sauveur, de l'Eglise et de la RD11 » en prolongeant la bande de jardins à aménager sur toute la longueur
- Intégration dans les annexes du PLUi les documents administratifs suivants :
 - Délibération pour taxe aménagement
 - Délibération pour les clôtures, ravalement, permis de démolir
 - Arrêté d'alignement sur la RD 11
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

St Germain sur Etoile, le 18 septembre 2024
le Maire,



Jean HELIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION 18 septembre 2024 DATE D’AFFICHAGE 18 septembre 2024 Nombre de conseillers : En exercice : 15 Présents : 11 Votants : 14	L’an deux mil vingt-quatre le 24 septembre à 20 heures 30 Le conseil municipal légalement convoqué, s’est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Christophe Baguet Etaient présents : Laurence Dufiet, Lauret Bach, Maurice Decat, Caroline Marx, Anne-Elisabeth Bourguignon, Isabelle Daveau, Virginie Decat, Franck Laugier, Christelle Lescat, Martial Quinton. Absents excusés : Jacques Bach qui a donné pouvoir à Laurent Bach, Victor Lopes qui a donné pouvoir à Laurence Dufiet, Harold Maximo qui a donné pouvoir à Caroline Marx. Absent : Caroline Peteau Formant la majorité des membres en exercice. Caroline Marx a été élue secrétaire.
---	--

Objet : Urbanisme – Elaboration du Plan Local d’Urbanisme intercommunal – Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d’agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l’ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l’espace » comprenant, notamment, la gestion et l’élaboration des documents d’urbanisme dont les Plans Locaux d’Urbanisme. Cette compétence est l’héritage de la compétence PLU prise par l’ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d’agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d’élaboration ou de révision générale d’un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l’élaboration d’un PLUi à l’échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d’urbanisme et que de nombreux PLU n’ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l’urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d’un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d’agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l’outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l’outil réglementaire permettant d’encadrer l’utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l’implantation et l’architecture des constructions sur l’ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu’il sera exécutoire aux documents d’urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s’appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l’urbanisme.

De plus, le PLUi doit s’inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d’agglomération : le Schéma Directeur Régional d’Île-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d’Île-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l’Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l’élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l’écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l’identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée

- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du

Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

Emet un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, mais considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique comme détaillé ci-dessous :

- Autoriser les murs pleins enduits pour les clôtures sur voie et emprises publiques
 - Mentionner la définition de « construction principale » dans le lexique
 - Préciser et compléter les règles sur les clôtures en limites séparatives pour davantage de qualité notamment des matériaux
 - Compléter les règles sur les clôtures qui ne seraient pas implantées en limites séparatives
 - Interdire les exhaussements et les affouillements de sol sauf exception relative au caractère de la zone (carrières par exemple)
 - Corriger les coquilles du règlement écrit et notamment le nombre de tuiles au m² dans les zones U
 - Préciser dans la zone UAv que la règle suivante s'applique aux murs existants de clôtures en pierres : « Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique ».
 - Interdire la restauration et l'hôtellerie dans la zone UF
 - Clarifier la règle de la zone Nj pour confirmer que les piscines y sont interdites
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
 - Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,
Saint Sauveur sur Ecole

Le 27 septembre 2024

Le Maire


Christophe BAGUET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CC

REPUBLIQUE FRANCAISE

De la commune **SAINT MARTIN EN BIERE**

DEPARTEMENT SEINE ET MARNE

Séance du 23 Septembre 2024

Nombre de conseillers	14
En exercice	11
Présents ou représentés	11
Votants	3
Absents	

Date de convocation : 17/09/2024

OBJET :

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Acte rendu exécutoire après transmission
en Préfecture de Melun le **- 3 OCT. 2024**

et publication le **- 3 OCT. 2024**

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat auprès du Tribunal Administratif de Melun ou par télérecours citoyen accessible sur la plate-forme www.telerecours.fr

L'An deux mil vingt-quatre le vingt-trois du mois de Septembre le Conseil Municipal légalement convoqué le 17 septembre deux mil vingt-quatre s'est réuni à 20h30 en mairie sous la présidence de Madame Véronique FEMENIA, Maire de SAINT MARTIN EN BIÈRE.

Etaient présents : FEMENIA Véronique – AVELANGE Laurent – SIUDA Georges – CAZALIS Bruno – FLAMANT Christine – BARLET Dominique – BERGER Alexandre – FENAT Guillaume

Absents (es) excusés (es) :

MR DUCROUX Sylvain donne pouvoir à AVELANGE Laurent
Mme JOUBERT Fabienne donne pouvoir à Mme FEMENIA Véronique
MR DEJARDIN Pascal donne pouvoir à Mr CAZALIS Bruno
Mme PRIORI Adeline n'a pas donné de pouvoir
MR LECOURT Nicolas n'a pas donné de pouvoir

Absent (e) s non excusé(e)s : BRIAUD Marlène

Secrétaire de séance :

Mme le Maire expose aux membres du Conseil Municipal que depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation,



la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'en Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.

- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

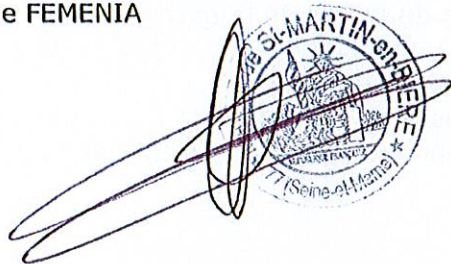
Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **Emet un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, ...
Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Véronique FEMENIA



NOTE D'ANALYSE

- Rectifier les erreurs matérielles du document graphique et notamment :
 - o la suppression de l'Espace Vert Protégé Aménageable en zone naturelle sur la parcelle ZD 209 au Sud-Est de la commune,
 - o le retrait de la bande de protection de la lisière de la forêt au regard du site urbain constitué sur le secteur de la rue de la forêt,
 - o l'ajout de la bande de protection de la lisière de la forêt dans les zones A oubliées,
 - o l'ajout de la bande constructible depuis le chemin des ministres,
 - o le passage d'un EVP strict en EVP aménageable sur un terrain situé le long du chemin du Château Fort et son redécoupage sur la pointe à l'Est,
 - o le passage de certains bâtiments repérés en « bâtiment de qualité architecturale » au lieu de « petit patrimoine »,
 - o la protection de 2 chênes et un noyer en « arbre isolé remarquable » le long de la rue de la forêt à Macherin,
 - o la modification de la délimitation des haies sur une zone agricole à l'Est de la rue du Montoir au Nord Est de la commune,
 - o Prolonger la bande constructible le long de l'allée de la gare dans la zone UBb.
- Agrandir la zone A sur l'entièreté des parcelles ZH7 et ZH8 jusqu'au chemin d'exploitation au Sud sur le hameau de Forges,
- Faire apparaître les servitudes de captage d'eau potable dans le dossier de PLUi.

DATE DE CONVOCATION

18 septembre 2024

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 19

Présents : 16

Votants : 18 (2 pouvoirs)

L'an deux mil vingt-quatre le 23 septembre 2024, en application des articles L.2121-7 et L.2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni, en lieu habituel, le conseil municipal de la commune de Samois-sur-Seine.

Étaient présents :

M. CHARIAU Michel, maire

M. DILLON Sébastien, Mme BEURTHEY Rolande, M. ABADIA Charly, Mme DENIOT Muriel, M. MORFAUX Patrick, adjoints

M. MONTEL Denis, Mme BICHON-LHERMITTE Françoise, Mme DELACOURCELLE Astrid, Mme BILLARD Joëlle, Mme MICHAT Anne-Sophie, M. Sylvain JEROME, Mme DAOULATIAN Nathalie, M. DUMARCHÉ Éric, Mme EHRHARDT Caroline, Mme BOURGUIGNON Marie-Françoise

Absents ayant donné pouvoir :

Mme DUBOIS Danièle (pouvoir à Mme BOURGUIGNON Marie-Françoise et FERONE Georges (pouvoir à M. MORFAUX Patrick)

Absente : Mme MAHIAS Anne

Secrétaire de séance : Mme BOURGUIGNON Marie-Françoise

2024-09-01 Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté

Depuis sa création au 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1er janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couvertes par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones

identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il dev
enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le

ID : 077-217704410-20240923-2024_09_01-DE

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les doc
et en cohérence avec les plans et programmes engagées par la Communauté d'agglomération : le
Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF,
ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire),
le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat
(PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands
objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager
marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu
économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des
orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de
comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences
communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultées durant toute
l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous
diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils
réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information,
d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents
et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation
environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé
exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements,
les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés
de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes
orientations du PADD : thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges
(paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique,
mobilités ...), sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones à urbaniser (AU),
des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité
publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PADD, définit les différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour le développement durable du territoire.

Envoyé en préfecture le 27/09/2024
Reçu en préfecture le 27/09/2024
Publié le 27/09/2024
ID : 077-217704410-20240923-2024_09_01-DE

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinés en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 d
de révision ;

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le

ID : 077-217704410-20240923-2024_09_01-DE

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25
2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'une réunion de présentation du PLUi s'est déroulée le 17 septembre 2024 à la salle des mariages de la mairie, tous les conseillers municipaux ont été invités.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité** de membres présents et représentés :

- Emet un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
- Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération,
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,

- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

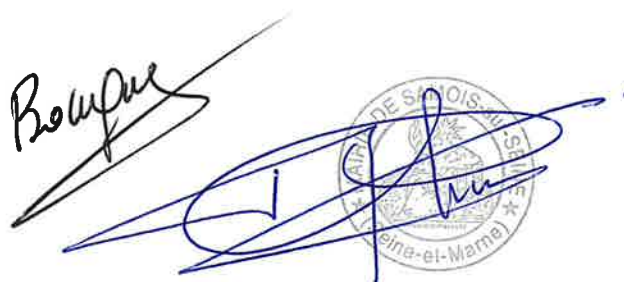
Envoyé en préfecture le 27/09/2024
Reçu en préfecture le 27/09/2024
Publié le

ID : 077-217704410-20240923-2024_09_01-DE

Fait et délibéré les jour, mois et ans susdits
Fait à Samois-sur-Seine

Certifié exécutoire par le maire
Compte tenu de la réception
en sous-préfecture le
et de la publication ou notification

Bouquet

The block contains a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Bouquet". Below the signature is a circular official stamp of the Mayor of Samois-sur-Seine. The stamp features the text "MAIRIE DE SAMOIS" at the top and "Seine-et-Marne" at the bottom, with a central emblem. A large, stylized blue signature is written over the stamp.

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le

ID : 077-217704410-20240923-2024_09_01-DE



Samois-sur-Seine (77)

LISTE DES AJUSTEMENTS A INTEGRER AU DOCUMENT

- Retirer la zone UE du secteur des Grillés et protéger les boisements existants
- Rappeler dans le règlement le respect de la réglementation en vigueur portant sur les nuisances sonores et l'éclairage
- Corriger la définition de "logement collectif" dans le lexique notamment sur la notion de logements superposés qui ne doit pas être une condition
- Mettre en cohérence la définition de "parcelle en drapeau" avec les autres notions définies : chemin d'accès et accès
- Clarifier et simplifier la règle évoquant le respect de l'épannelage des constructions. Définir le terme épannelage dans le lexique.
- Revoir la règle générale visant à limiter la longueur des façades des constructions implantées en limite séparative
- Limiter le nombre de places de stationnement autorisé dans les Espaces Verts Protégés Aménageables afin d'assurer leur protection
- Faire figurer ripisylve à protéger entre le secteur de la Queue de Fontaine et Barbeau
- Matérialiser le figuré de la bande de protection des berges du cours d'eau dans le règlement écrit
- Compléter les dispositions de l'OAP thématique Continuités écologiques, biodiversité et paysage pour la mettre en cohérence avec l'ABC de Samois
- Compléter le plan des sentes à protéger
- Corriger la bande de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha lorsqu'elle apparaît par erreur (zones urbaines, Seine...)
- Revoir le dispositif de protection des arbres isolés sur la commune (EBC ou arbres isolé remarquable)
- Revoir les dispositions du coefficient de Biotope surfacique afin de le rendre plus pédagogique et faciliter son utilisation
- Mener une réflexion sur la valorisation des noues et des arbres dans le coefficient de biotope surfacique
- Compléter les règles sur les surfaces minimum de pleine terre végétalisée et de surfaces éco-aménageable dans certaines zones N et A afin de limiter leur imperméabilisation

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°43.05.2024

Date de Convocation 19/09/2024

Date d’Affichage 19/09/2024

Date de Publication 19/09/2024

L’an deux mil vingt-quatre, le Mercredi 25 SEPTEMBRE, s’est réuni le Conseil Municipal légalement convoqué,

Sous la Présidence de Monsieur Pascal GOUHOURY, Maire

PRESENTS : M. GOUHOURY, Maire, M. POTTIER, Mme L’HOSTIS, M. VANEK, Mme MUSY, Adjoint

Mme JIMENEZ, Mme FARTO, M. LEFEUVRE, M. CASCALES, Mme CHAILLOUX, M. CARTEAU, M. MALCHERE, Conseillers Municipaux

ABSENTS EXCUSES :

Mme LEGRAND

Mme CUGNY donne procuration à Mme FARTO

M. PINTO-FERNANDES donne procuration à M. CARTEAU

Mme KUKULIAN

M. FAIVRE donne procuration à M. MALCHERE

M. BEULLARD donne procuration à Mme MUSY

Mme LE QUEMENT

SECRETAIRE DE SEANCE : M. CARTEAU

NOMBRE DE CONSEILLERS en exercice : 19

Présents : 11

Votants : 16

OBJET : PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL – PROJET ARRETE

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d’agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l’ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l’espace » comprenant, notamment, la gestion et l’élaboration des documents d’urbanisme dont les Plans Locaux d’Urbanisme. Cette compétence est l’héritage de la compétence PLU prise par l’ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d’agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d’élaboration ou de révision générale d’un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l’élaboration d’un PLUi à l’échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d’urbanisme et que de nombreux PLU n’ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l’urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d’un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d’agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l’outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l’outil réglementaire permettant d’encadrer l’utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l’implantation et l’architecture des constructions sur l’ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu’il sera exécutoire aux documents d’urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s’appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l’urbanisme.



De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils réglementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).



- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;
Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;
Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;
Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;
Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal :

1) D'émettre un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent ci-après :

- Supprimer la notion d'aspect pour les matériaux



- Retirer le terme « rue piétonne » du linéaire commercial traditionnel protégé
- Clarifier la règle sur les changements de destination en zone A et N et la replacer dans chaque zone A et N concernée
- Clarifier la règle des retraits depuis les limites séparatives des piscines et leurs margelles
- Compléter la règle sur l'harmonie des enduits des murs de façade en faisant référence au nuancier annexé au règlement
- Corriger certaines coquilles, erreurs matérielles du règlement écrit et notamment la référence au nuancier annexé pour les constructions agricoles
- Imposer des bardages en bois verticaux plus respectueux du vocabulaire architectural d'Ile-de-France et plus résistants aux eaux de ruissellement
- Préciser que lorsque des parcelles sont desservies par deux voies, les deux façades sont considérées comme des façades principales
- Revoir la règle de hauteurs des nouveaux murs de clôture sur rue par rapport aux murs existants afin d'améliorer l'harmonie des murs entre eux
- Préciser les règles sur l'aspect extérieur des constructions en zone UAv :
 - Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois
 - Ajouter les termes de « brique s'il en existe dans le contexte bâti avoisinant » dans les matériaux autorisés et spécifier que « tout autre matériau exotique au secteur est interdit »
 - Préciser que le traitement architectural de la façade soit d'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades avoisinantes et de typologie locale
 - Reformuler la phrase sur les volets battants à maintenir en cas de pose de volets roulants
 - Revoir ou clarifier le terme « symétriquement » pour l'implantation des châssis de toit
- Clarifier, rendre plus pédagogique et plus simple l'application du coefficient de biotope tout en maintenant ses objectifs :
 - Préserver la végétation existante et la développer dans les espaces urbanisés,
 - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - Prévenir le risque d'inondation par ruissellement,
 - Favoriser la biodiversité,
 - Réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau rafraîchissent l'air

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

- **DECIDE** à l'unanimité, **D'émettre un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent ci-après :

- Supprimer la notion d'aspect pour les matériaux
- Retirer le terme « rue piétonne » du linéaire commercial traditionnel protégé
- Clarifier la règle sur les changements de destination en zone A et N et la replacer dans chaque zone A et N concernée
- Clarifier la règle des retraits depuis les limites séparatives des piscines et leurs margelles
- Compléter la règle sur l'harmonie des enduits des murs de façade en faisant référence au nuancier annexé au règlement
- Corriger certaines coquilles, erreurs matérielles du règlement écrit et notamment la référence au nuancier annexé pour les constructions agricoles
- Imposer des bardages en bois verticaux plus respectueux du vocabulaire architectural d'Ile-de-France et plus résistants aux eaux de ruissellement



- Préciser que lorsque des parcelles sont desservies par deux voies, les deux façades sont considérées comme des façades principales
- Revoir la règle de hauteurs des nouveaux murs de clôture sur rue par rapport aux murs existants afin d'améliorer l'harmonie des murs entre eux
- Préciser les règles sur l'aspect extérieur des constructions en zone UAv :
 - Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois
 - Ajouter les termes de « brique s'il en existe dans le contexte bâti avoisinant » dans les matériaux autorisés et spécifier que « tout autre matériau exotique au secteur est interdit »
 - Préciser que le traitement architectural de la façade soit d'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades avoisinantes et de typologie locale
 - Reformuler la phrase sur les volets battants à maintenir en cas de pose de volets roulants
 - Revoir ou clarifier le terme « symétriquement » pour l'implantation des châssis de toit
- Clarifier, rendre plus pédagogique et plus simple l'application du coefficient de biotope tout en maintenant ses objectifs :
 - Préserver la végétation existante et la développer dans les espaces urbanisés,
 - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - Prévenir le risque d'inondation par ruissellement,
 - Favoriser la biodiversité,
 - Réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau rafraîchissent l'air
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont signé au Registre les Membres présents

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le
Et publication ou notification le
Le Maire,
Pascal GOUHOURY

01 OCT. 2024

01 OCT. 2024

Pour Extrait Conforme
Le 25 septembre 2024
Le Maire,
Pascal GOUHOURY



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Tousson

Nombre de conseillers :

En exercice : 11

Présents : 8

Votants : 11

Convocation le : 20 septembre 2024

Affichage : 03 octobre 2024

Séance du Jeudi 26 septembre 2024

L'an Deux Mil Vingt Quatre, le jeudi 26 septembre, à 19h30, le conseil municipal de la commune de TOUSSON, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Michaël GOUÉ, Maire.

Présents :

Michaël GOUÉ, Jean-Michel CARDINALI, Nathalie CHARBONNIER, Jean-Claude CABRAL, Marie-Christine ZANONI, Emilie PARMENTIER, Aline MARCHESAN, Maxime Hiest

Pouvoir : Mme PALFROY a donné procuration à Mme MARCHESAN

M. KOCH a donné procuration à Mme ZANONI

M. DURRIERE a donné procuration à Monsieur le Maire

Absents non excusés : Néant

Ouverture de la séance : 19h30

Le Compte rendu de la séance précédente est accepté à l'unanimité.

Secrétaire de séance : Mme Nathalie CHARBONNIER

1°) Délibération 2024-18 :

- Urbanisme – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté

Rapporteur :

Projet de délibération

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagée de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations réglementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous formes d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et

les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...

- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :
 - thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
 - sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.
- Le règlement fixe :
 - les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
 - les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).
 - Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage
- Patrimoine et formes urbaines
- Bioclimatiques, risques et résilience
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs
- Mobilités actives

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée de :

1) D'émettre un avis favorable au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexé à la présente délibération, Considère qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels que mentionnés ci-après :

Identifier comme Mare et mouillère les mares Rue de la Roncelette et Rue de Maisse.

La Zone NJ Rue de la Roncelette à requalifier : Espaces verts protégés aménageables

- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- Précise que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme au registre

Fait à Tousson, le 26/09/2024

Le Maire,

M. GOUÉ



Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

Recevoir
Levraut

ID : 077-217704717-20240926-202418-DE

COMMUNE D'URY (Seine-et-Marne)**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-et-un septembre, à 9 h 30, le conseil municipal de la commune d'URY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean Philippe POMMERET, maire.

Présents : Jean Philippe POMMERET, Bérénice BHAVSAR, Manuel BLOCH, Céline BOFARULL, Marie DE SOUSA REBELO, Armelle HENNO, Eric LARCADE, Erwan LESAGE, Eric LUCAS, Christophe MERLE, Martine PICHARD, Nathalie RICHARD, Tanguy TUAL

Absents excusés : Dominique GARCIA donne un pouvoir à Eric LARCADE

Secrétaire de séance : Armelle HENNO

*Effectif légal du conseil municipal : 15
Qui ont pris part aux délibérations : 14*

Nombre de conseillers en exercice : 14

Date de convocation et d'affichage : 16 septembre 2024

**N°2024-23 – élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – avis sur le projet de PLUi
arrêté**

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. Cette compétence est l'héritage de la compétence PLU prise par l'ancienne Communauté de communes du Pays de Fontainebleau reprise obligatoirement à la création de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, il ne pouvait être engagé de procédure d'élaboration ou de révision générale d'un PLU communal après le 1^{er} janvier 2022 sans entraîner obligatoirement l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la totalité du territoire. A noter que 3 communes du Pays de Fontainebleau ne sont à ce jour pas couverts par un document d'urbanisme et que de nombreux PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec les documents supra-communaux ou ne prennent pas en compte les dernières évolutions du code de l'urbanisme (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience...).

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil règlementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la Communauté d'agglomération : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire,
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée,
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants.

L'élaboration du PLUi fait suite à un long travail de diagnostic partagé et de co-construction des orientations règlementaires entre la Communauté d'agglomération et les communes sous formes de comités de pilotage et techniques collectifs, d'ateliers thématiques ou par secteurs et de permanences communales.

Par ailleurs, les acteurs locaux et personnes publiques associées ont été consultés durant toute l'élaboration du PLUi sous forme d'ateliers et de réunions collectives.

De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation avec la population et les associations sous diverses formes : questionnaire, balades paysagères, réunions publiques, ateliers (PADD et outils règlementaires), registres de concertation, carte participative en ligne, ... Ces temps d'information, d'échanges et de contribution ont permis d'enrichir le projet de PLUi.

Le contenu du PLUi est le même que celui d'un PLU communal. Les documents doivent être cohérents et s'articuler entre eux :

- Le rapport de présentation : diagnostic du territoire, explications des choix retenus, évaluation environnementale, analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : projet politique territorialisé exposant les grandes orientations thématiques : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,...
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les grandes orientations du PADD :

- thématiques : traduction du PADD portant sur des thématiques larges (paysage, biodiversité, patrimoine, activités, développement durable, transition climatique, mobilités ...),
- sectorielles : principes d'aménagement sur secteurs à enjeux.

- Le règlement fixe :

- les règles écrites sur l'utilisation des sols, les aménagements et les constructions,
- les règles graphiques : délimitation des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles (N).

- Les annexes ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques, les Schémas Directeur d'Assainissement...

Après un travail de diagnostic, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document, clé de voûte du PLUi, assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinés en orientations :

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

- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées :

- Continuités écologiques, biodiversité et paysage,
- Patrimoine et formes urbaines,
- Bioclimatiques, risques et résilience,
- Commerce et redynamisation des centres-bourgs,
- Mobilités actives.

63 OAP sectorielles ont été délimitées.

La conférence intercommunale des maires s'est réunie le 30 mai 2024 pour valider le projet de PLUi avant son arrêt en conseil communautaire.

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024.

Les conseils municipaux sont désormais invités à donner leur avis sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Le document sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;
Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire

par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Le conseil municipal, par 13 voix pour et 1 abstention (Mme Richard) :

- **émet un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau :

- sous réserve de considérer qu'il y a lieu de réaliser des ajustements sur le règlement graphique tel qu'annexé à la présente délibération et des ajustements sur le règlement écrit tels que mentionnés ci-dessous, qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique :

Règlement graphique :

- revoir le dessin de la bande de protection de la lisière boisée (PJ p.1),
- revoir les protections haies et alignements d'arbres sur la zone d'activités située à l'est de la commune, rue de Nemours (PJ p.2),
- remplacer la protection « alignement d'arbres protégé » par la protection « haies » sur la parcelle 230, sise 16 rue de Recloses (PJ p.3),
- supprimer les Espaces Verts Protégés Aménageables sur les secteurs identifiés (PJ p.4)
 - chemin des Vignes, à partir de l'angle avec la rue de Bessonville jusqu'à la parcelle 17 chemin de Larchant,
 - parcelle sise 16 chemin de Larchant,
 - parcelle sise 1 rue Barre Le Cerf,
- supprimer la haie protégée repérée parcelle 73 au sein de l'ilot délimité par la rue de Fontainebleau, chemin de Ronde, chemin des Clos Hérons (PJ p.5),
- corriger le tracé de la protection « loi Barnier » sur la rue de Malesherbes pour rejoindre la zone UAv (PJ p.5),
- étendre le secteur UBa, notamment rue de l'Eglise, pour rétablir le tracé actuel de la zone UB (PJ p.6),
- étendre le secteur UAv, notamment les fonds de jardin au sud de la rue Basse, pour rétablir le tracé actuel de la zone UA (PJ p.7),
- Passer le secteur de la rue de Fontainebleau délimité PJ p.8 en zone UBa,
- Passer le secteur Ne à l'Ouest de la RD 152 délimité PJ p.9 en zone Ap,
- Etudier le changement de zones Ap en zones A indicée permettant l'aménagement d'abris à chevaux limité en emprise au sol, hauteur et densité,
- Légender la zone UEr au plan graphique et s'assurer que cette zone puisse accueillir une aire de covoiturage,
- Passer le secteur rue de Nemours délimité PJ p.10 en secteur UXc,

- Modifier le périmètre du STECAL N°8 aux abords des bâtiments existants afin de l'élargir pour lui donner sa pleine amplitude tout en respectant les zones de protection liées à la lisière de forêt,
- Corriger le long de la RD152 (avant l'entrée dans La Chapelle-la-Reine) le doublon de protection de l'alignement d'arbres.

Règlement écrit :

- La commune demande que soit étudiée la création d'une zone A indicée permettant l'autorisation des abris à chevaux.
 - Clarifier la rédaction de la règle pour la zone UXc, et préciser pour la commune d'Ury, de ne pas dépasser 200 m² de surface de vente,
 - Règlement écrit p 215 et p 233, préciser les conditions d'acceptation des sous-destinations logement en zones A et N et ne pas rendre la mention de « gîte à la ferme » comme étant une condition obligatoire,
 - Règlement écrit p.15, modifier la superficie du STECAL conformément aux modifications apportées au règlement graphique,
 - Règlement écrit p.30, supprimer l'interdiction du bois lasuré et verni,
 - Règlement écrit p.34, rajouter en case 5, dans le tableau des clôtures autorisées, l'autorisation des clôtures en mur plein enduit,
 - Règlement écrit p 81, supprimer l'interdiction des volets en écharpe en Z,
 - Règlement écrit p.103 et suivantes, corriger la coquille concernant le nombre de tuiles/m²,
 - Clarifier les titres des articles 1 pour indiquer que les chapitres des « destinations et sous-destinations » concernent les constructions.
- **Précise** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- **Précise** que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré à Ury, les jour, mois et an que dessus.

Certifié exécutoire le 27 septembre 2024
Le Maire

Pour extrait conforme
Le Maire,
Jean Philippe POMMERET



Annexe graphique à l'avis de la commune d'Ury sur le PLUi arrêté de la CA Pays de Fontainebleau

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

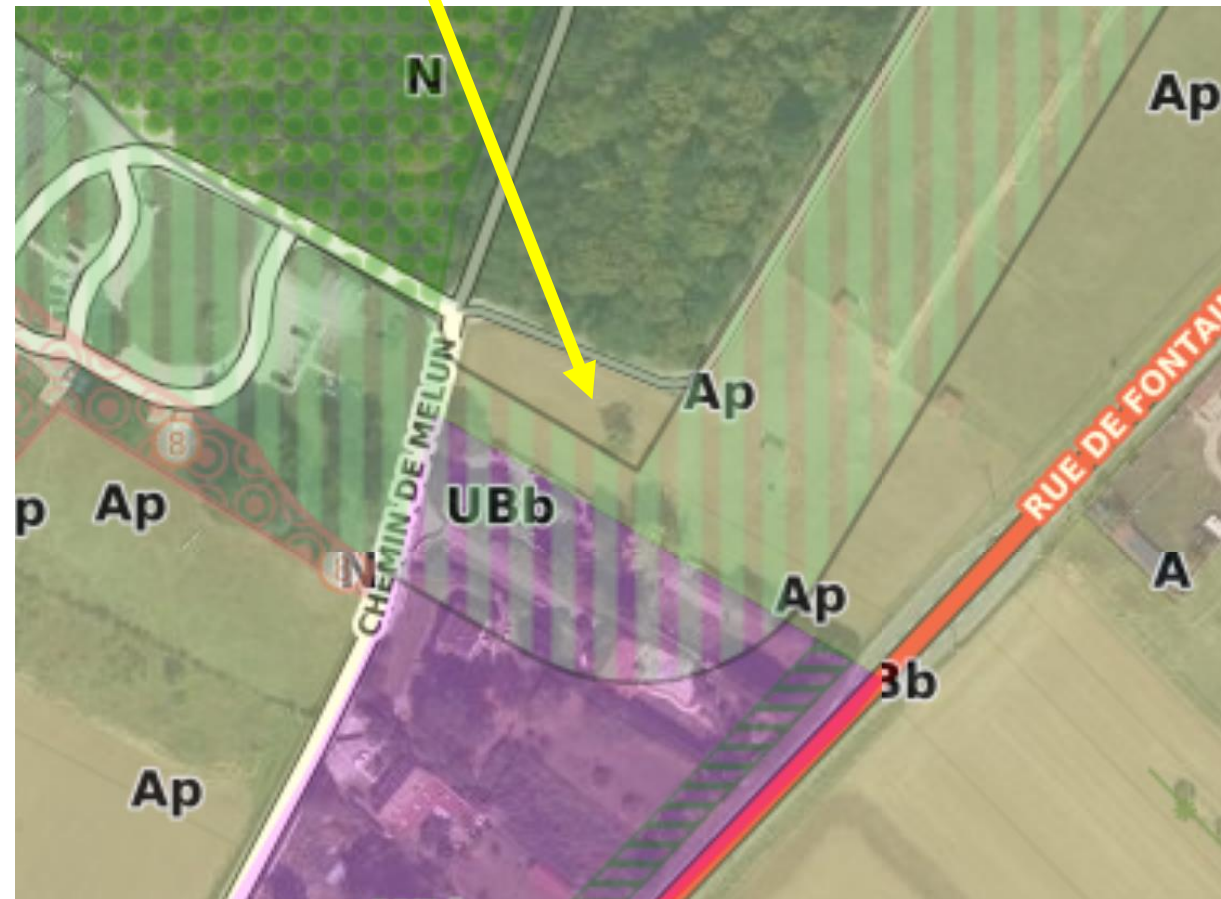
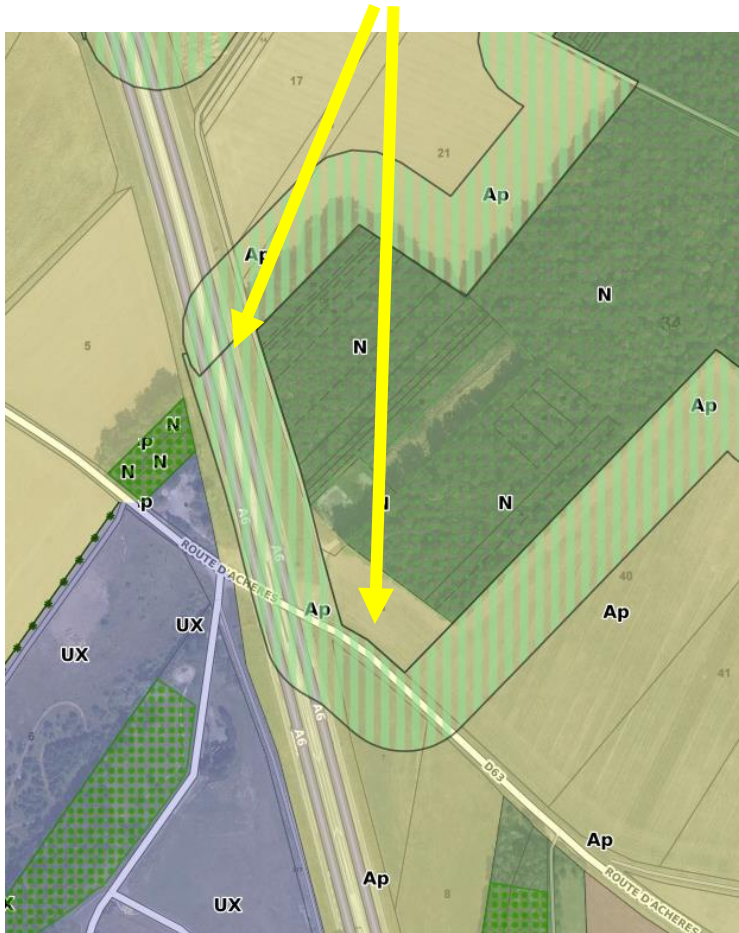
Publié le

Berser
Levrault

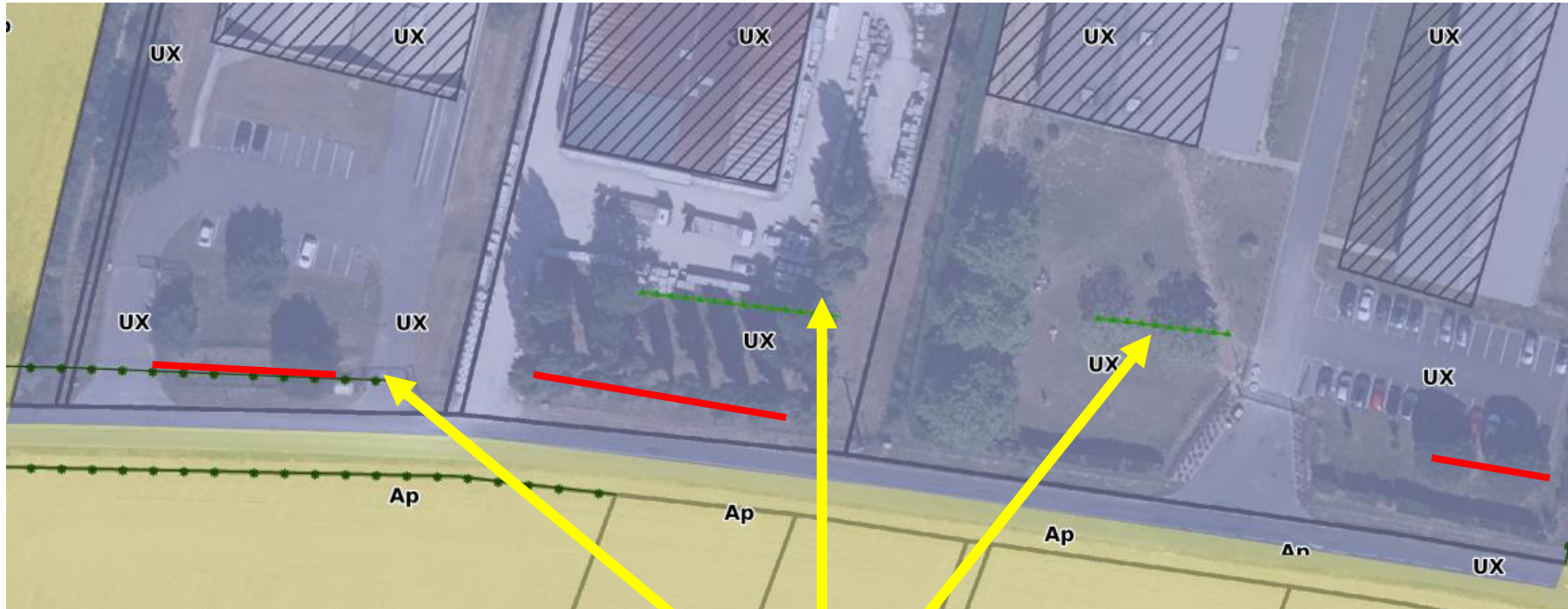
ID : 077-217704774-20240921-2024_23-DE

Ury

- Revoir le découpage de la bande de protection de la lisière boisée



Ury



- Revoir la délimitation des « alignements d'arbres » protégés (remplacer les alignements par des haies, retirer les éléments sur les entrées de véhicules sur les terrains, replacer les linéaires sur les éléments boisés existants). Propositions en rouge

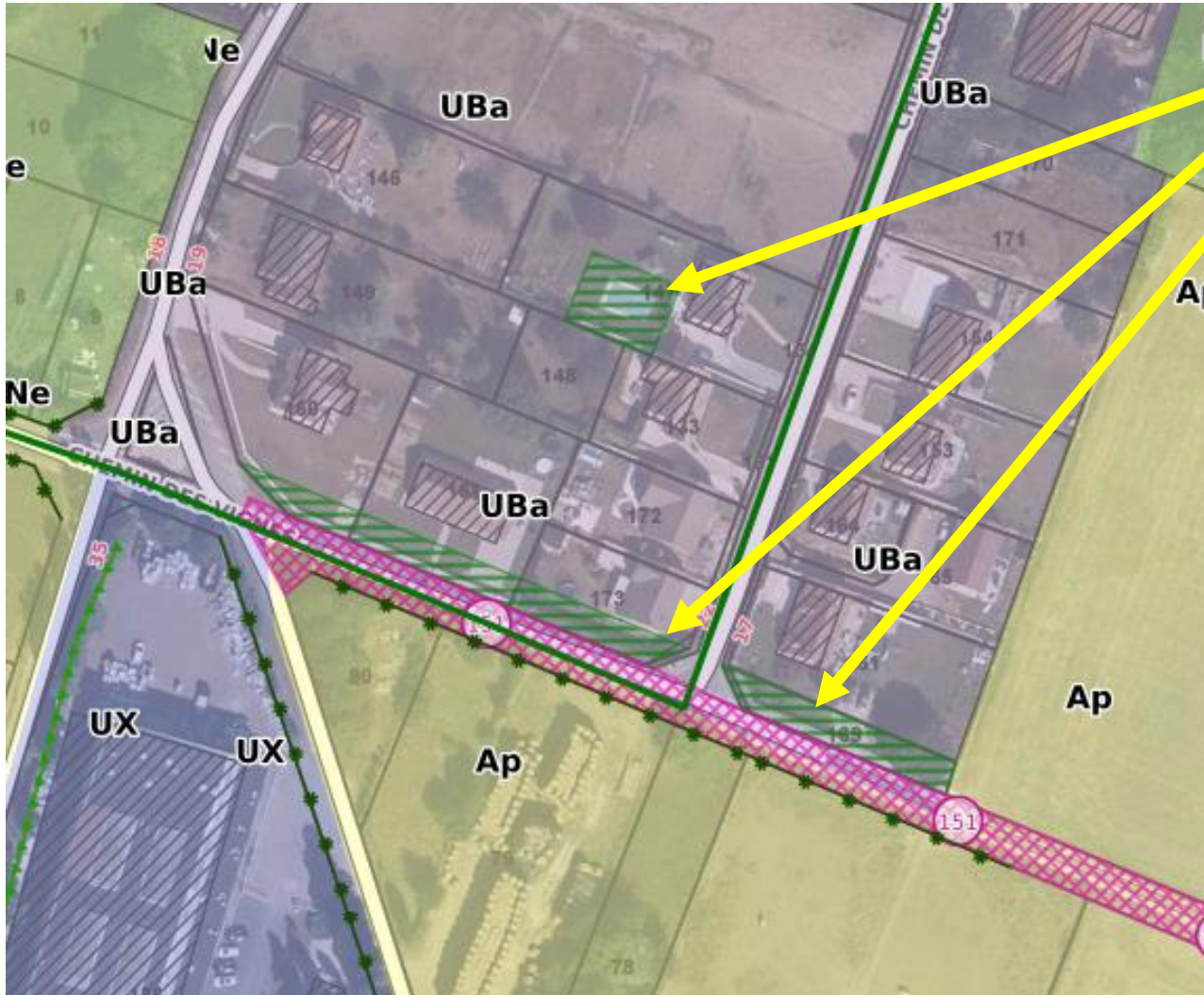


- Remplacer l'outil « alignements d'arbres » par haie qui correspond plus à la réalité

Ury

- Ces espaces verts aménageables ont-ils un intérêt à être maintenus ? (constructions déjà réalisées, piscine...)

Envoyé en préfecture le 27/09/2024
Reçu en préfecture le 27/09/2024
Publié le
ID : 077-217704774-20240921-2024_23-DE

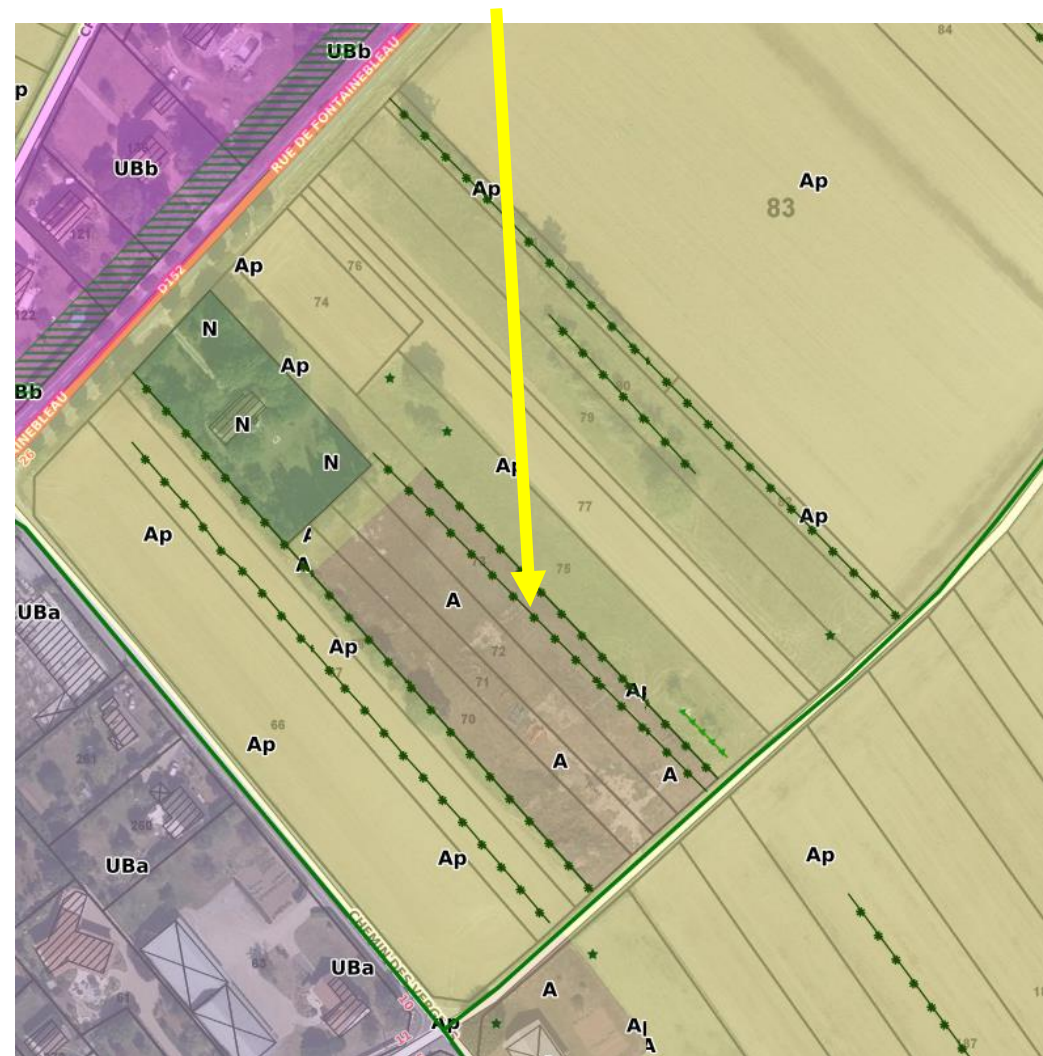


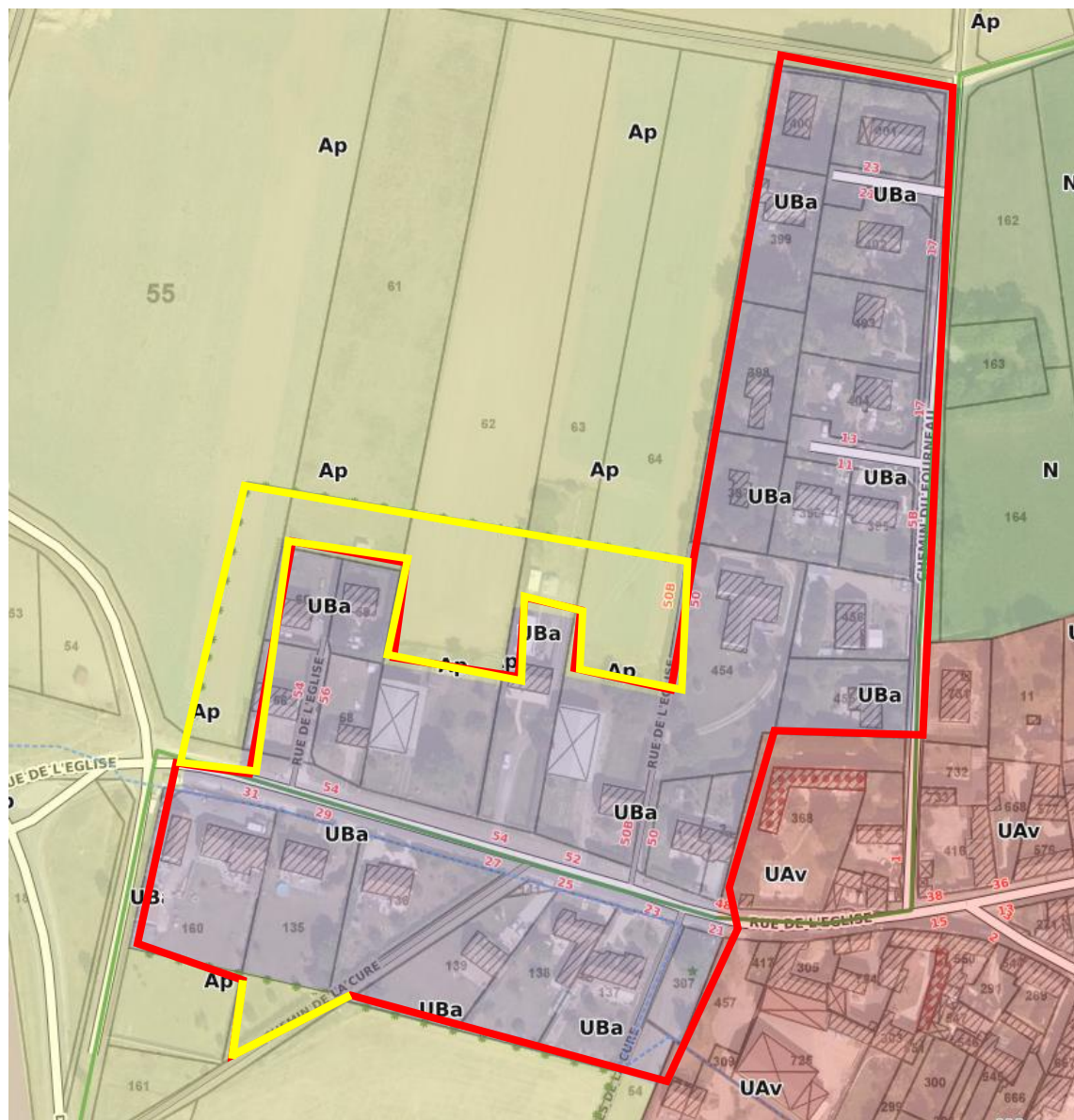
Ury

- Prolonger la protection « loi Barnier »

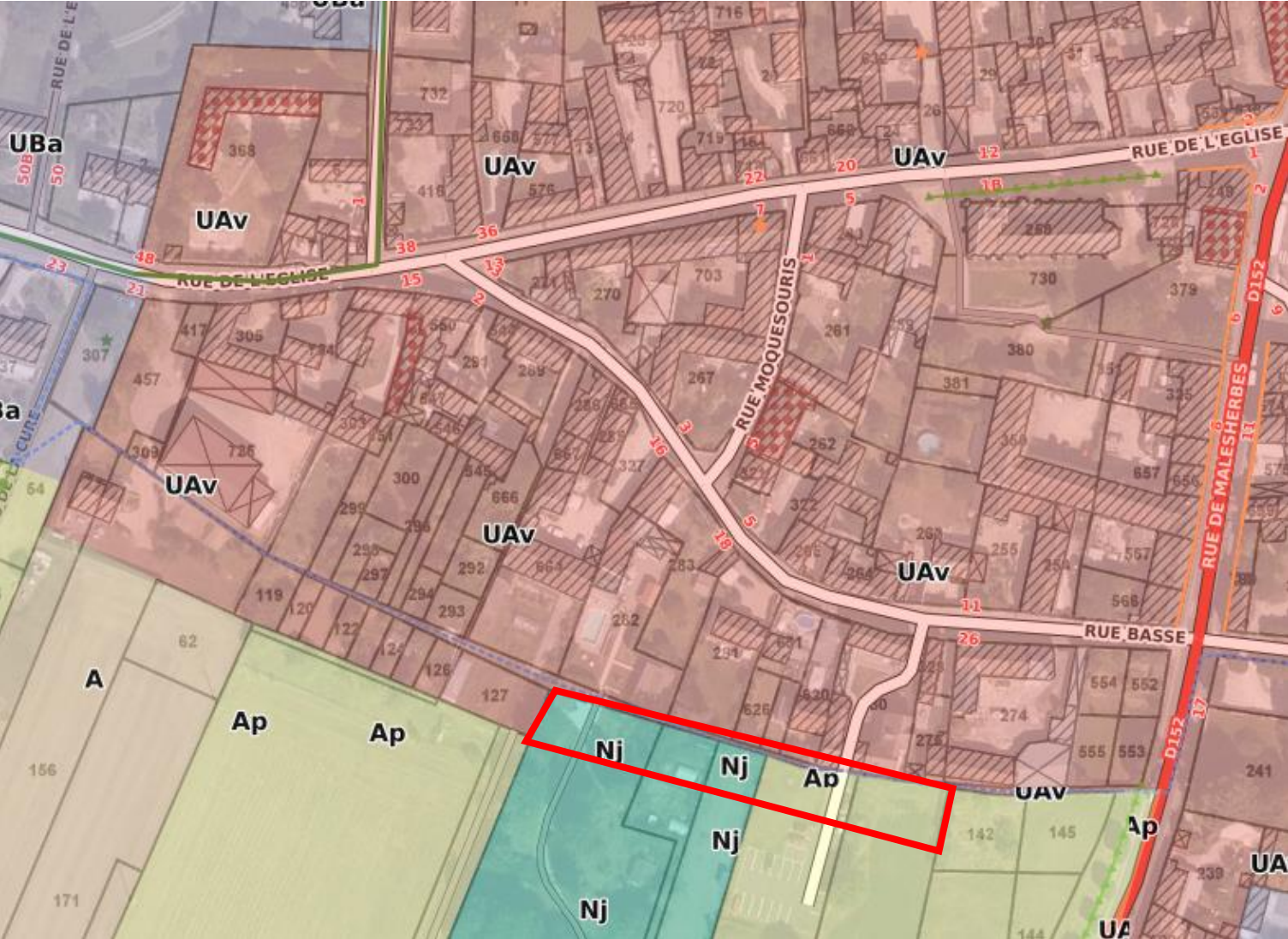


- Supprimer la traie (traie parallèle déjà protégée)

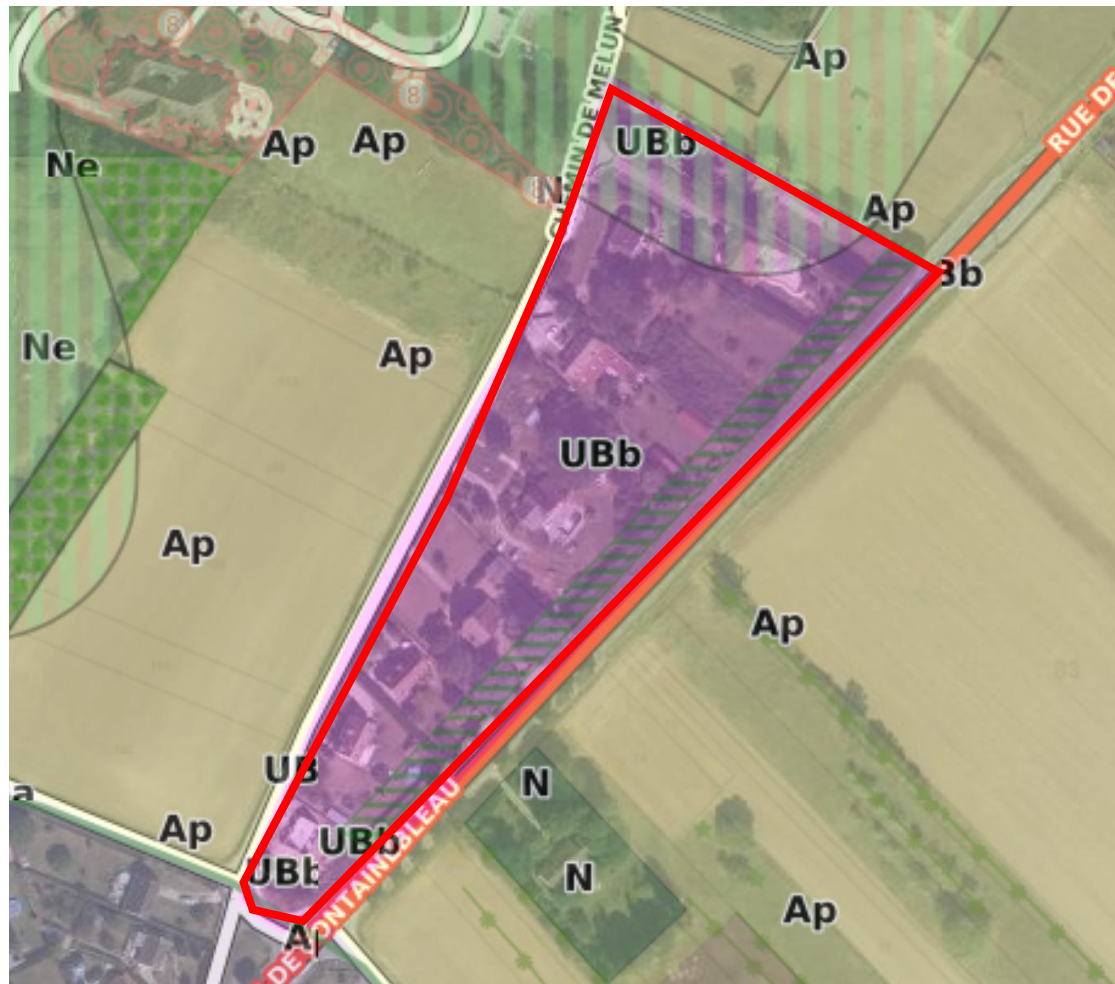




Passer ce secteur (parties jaunes et rouges en zone UBb



Passer ce secteur en zone UAv



Passer ce secteur en zone UBa

Ury

Envoyé en préfecture le 27/09/2024
Reçu en préfecture le 27/09/2024
Publié le
ID : 077-217704774-20240921-2024_23-DE



Passer ce secteur en zone Ap

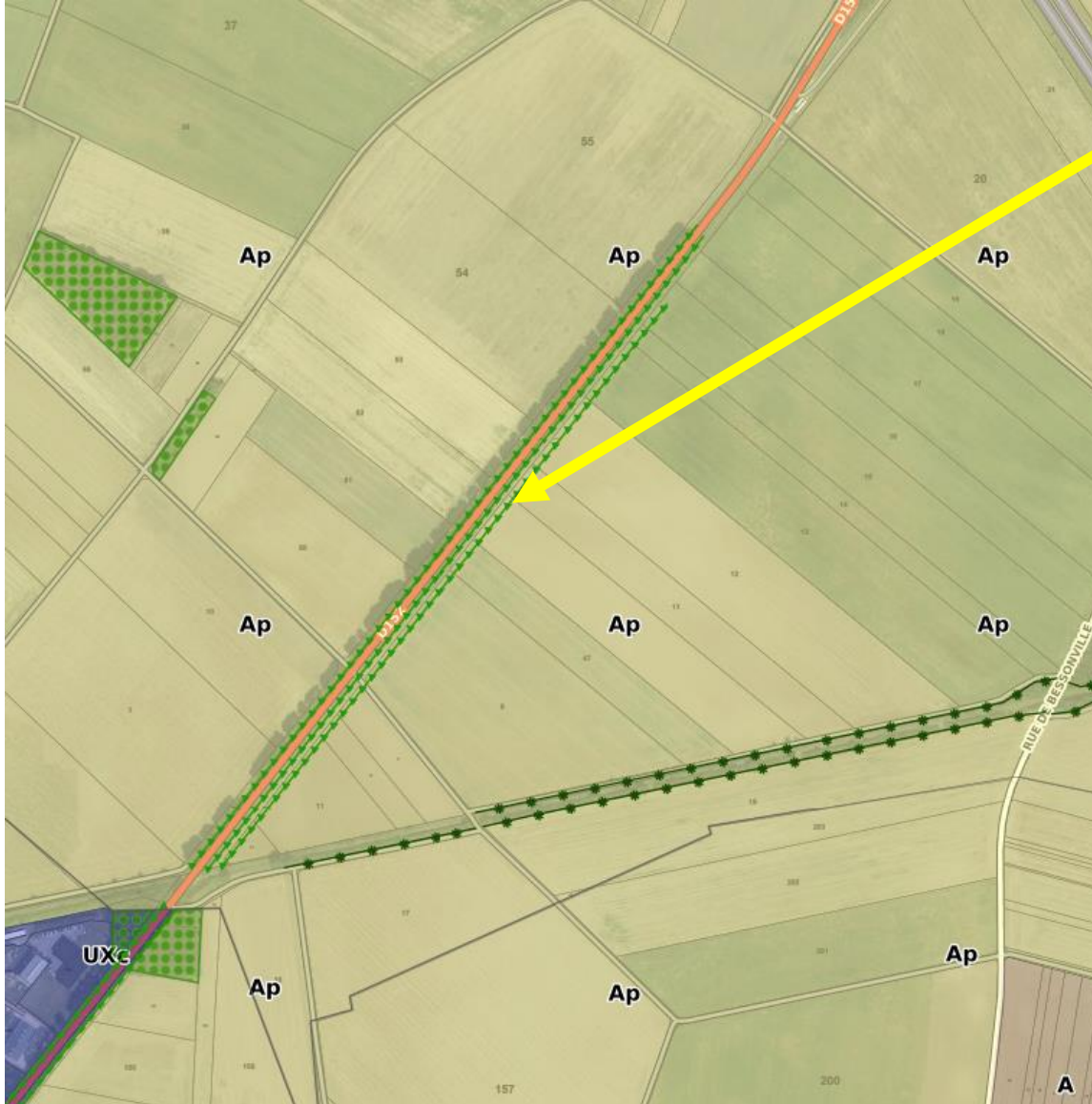
Ury

Envoyé en préfecture le 27/09/2024
Reçu en préfecture le 27/09/2024
Publié le
ID : 077-217704774-20240921-2024_23-DE

Berser
Levrault



Passer cette zone d'activité en zone UXc



- Supprimer l'alignement d'arbres en trop situé dans le champ le long de la RD 152



30/09/2024

COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE

Délibération du Conseil Municipal

N° 23/09/2024 – 010

L'an deux mille vingt-quatre ; le vingt-trois du mois de septembre à dix-neuf heures, les membres composant le conseil municipal de la commune de Vulaines-sur-Seine, régulièrement convoqués le 16 septembre 2024 se sont réunis en Mairie en session ordinaire sous la présidence de Patrick CHADAILLAT, maire.

Nombre de conseillers : en exercice : 23 présents : 13 votants : 16	Présents Patrick CHADAILLAT, maire. Marie-France OTTO-BRUC, Bruno BALLAND, Naciba MESSAOUDI adjoints au Maire Jean-Jacques LEMOINE, Roselyne GRANCHET, Monique UNTERNER, Gilles TOUCHAIS, Valérie ENRICI, Benoît EHRET, Denise LARDRY, Philippe DUBLED, Kévin TOIRON, conseillers municipaux.
date de la convocation : 16 septembre 2024	Absents excusés Isabelle RODIER, pouvoir à Bruno BALLAND Gérard GILLES, pouvoir à Patrick CHADAILLAT Liliane LAISNE, pouvoir à Marie-France OTTO-BRUC Absents Laurent SIGLER, Clotilde BEN SOUSSAN Laure LEROUX Aude MATHE Eve HARRISON Julien LEBLANC Hugues JULLY
date d'affichage : 16 septembre 2024	Secrétaire de séance : Kévin TOIRON

Urbanisme – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis du conseil municipal sur le projet de PLUI arrêté

Sur présentation de M. le Maire et de M. BALLAND, Adjoint à l'urbanisme,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;

Vu les conférences intercommunales des maires qui se sont tenues le 25 février 2021, le 29 février 2024 et le 30 mai 2024 ;

Vu la charte de gouvernance du PLUI adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUI du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUI et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu les délibérations n°2023-081 du 20 avril 2023 et n°2024-086 du 28 mars 2024 du conseil communautaire actant la présentation et le débat sur le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu les délibérations du 27 juin 2024 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et notifié aux communes ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération d'être dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant aux dernières évolutions législatives et permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi a permis à celle-ci de prendre connaissance et de présenter ses observations sur le projet de PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 30 mai 2024 actant le projet de PLUi avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant le projet de PLUi annexé à la délibération ;

Considérant que les conseils municipaux ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement et de dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **EMET un avis favorable** au projet de PLUi arrêté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
- **CONSIDERE** qu'il y a lieu de réaliser des ajustements qui pourront être intégrés au document à l'issue de l'enquête publique tels qu'ils figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération,
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune durant un mois,
- **PRECISE** que le projet de PLUi sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré, en séance les, jour, mois et an susdits et ont signé
au registre les membres présents
Pour extrait certifié conforme, à Vulaines-sur-Seine, le 23 septembre
2024.

Le Maire,
Patrick HADAILLAT

OBSERVATION N°1 : CHANGEMENT DE ZONAGE UBA EN UE.

- Parcelle 533 AC 50
- Surface : 1593 m²
- Impasse de la Pépinière
- Centre d'incendie et de Secours
de Vulaines-sur-Seine
- Changement de zonage PLUi :
- UBa → UE



Envoyé en préfecture le 01/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le 30/10/2024
ID : 077-217705334-20240923-D23092024_010-DE

OBSERVATION N°2 :ZONE UXC AUTORISATION DESTINATION

- Autoriser la restauration dans la zone UXC (zone du nouvel Auchan et du Bricomarché) afin de prendre en compte les destinations existantes au sein de cette zone à vocation principalement commerciale

ANNEXE 1 à la délibération relative à l'avis du Conseil
sur le projet de PLUi arrêté

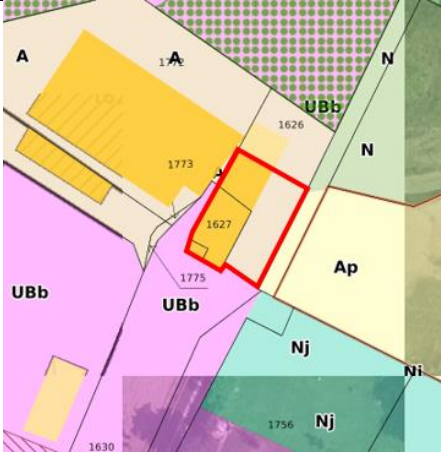


PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau :
réponses aux observations des conseils municipaux sur le PLUi arrêté

COMMUNE D'ACHERES-LA-FORET	2
COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET	5
COMMUNE D'AVON	11
COMMUNE DE BARBIZON	19
COMMUNE DE BOIS-LE-ROI	21
COMMUNE DE BOISSY-AUX-CAILLES	42
COMMUNE DE BOURRON-MARLOTTE.....	43
COMMUNE DE CELY-EN-BIERE	46
COMMUNE DE CHAILLY-EN-BIERE	69
COMMUNE DE LA-CHAPELLE-LA-REINE	73
COMMUNE DE CHARTRETTES.....	80
COMMUNE DE FLEURY-EN-BIERE	82
COMMUNE DE FONTAINEBLEAU.....	85
COMMUNE D'HERICY	93
COMMUNE DE NOISY-SUR-ECOLE	94
COMMUNE DE PERTHES-EN-GATINAIS	98
COMMUNE DE RECLOSES	102
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE	103
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-EN-BIERE	105
COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE.....	110
COMMUNE DE SAMOIS-SUR-SEINE	111
COMMUNE DE SAMOREAU	116
COMMUNE DE TOUSSON	118
COMMUNE D'URY	119
COMMUNE DU VAUDOUE.....	127
COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE.....	136

COMMUNE D'ACHERES-LA-FORET

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	 46-48 rue de la Libération : cadastrée section A n°1735-1537 Retirer le secteur Ne	Règlement graphique	Suppression de la zone Ne indiquée par erreur. Cette zone reste en N avec espace boisé classé (EBC)
2	 Domaine du Bois de la Garenne : cadastrée section A n°1623 Retirer les EBC sur les voiries de ce lotissement	Règlement graphique	Suppression des EBC sur les voies internes de la copropriété.

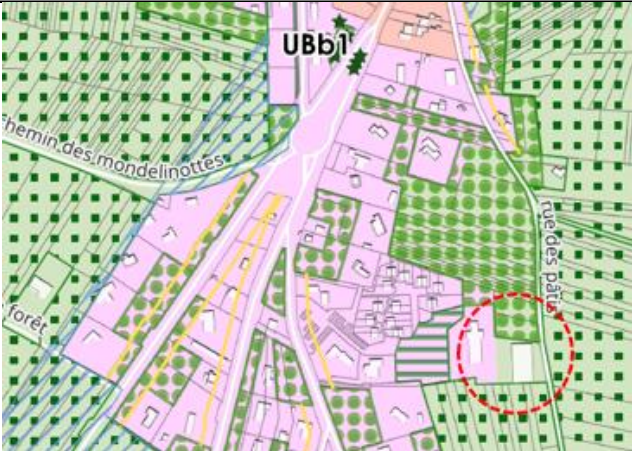
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	 28 ter rue du Château : cadastrée section A n°1627-1628-1630 Classer en UBb la maison d'habitation	Règlement graphique	Passer la partie de la zone A délimitée en UBb (partie construite et occupée actuellement par la résidence principale. Intégrer le bâti jusqu'à la limite de propriété)
4	 18 rue du Canapé : cadastrée section ZI n°56-58 Classer en UBb ce terrain (lotissement déjà autorisé)	Règlement graphique	Classer en UBb ce terrain : lotissement déjà autorisé (PA 077 001 21 0002 prorogé au 01/12/2025)

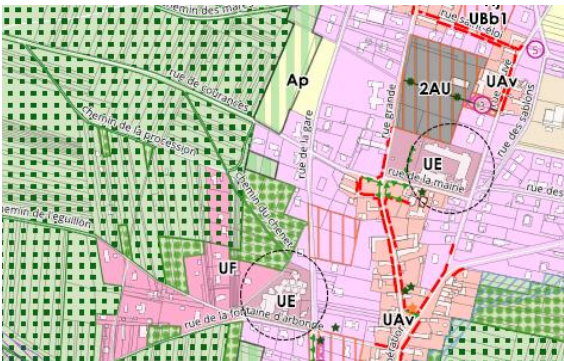
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Interdire l'hôtellerie en zone UF		Interdire l'hôtellerie et la restauration dans ces zones boisées habitées permettant de préserver le caractère boisé Faire une exception sur Barbizon (pour le projet "d'hôtel de la forêt" qui doit devenir un centre d'accueil touristique et de services à l'entrée de la forêt).
6	<i>Intégrer dans la trame verte et bleue la zone Ap entre Achères et Meun et la faire apparaitre dans l'OAP thématique.</i>		A prendre en compte

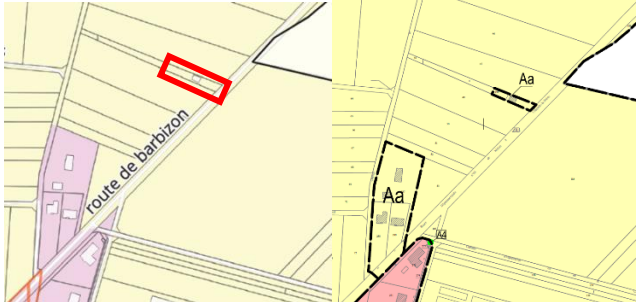
COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Distance d'implantation des annexes <i>4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives</i> <i>Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :</i> La construction principale peut s'implanter soit sur une seule limite séparative latérale gardant un recul par rapport aux autres limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives. Dans les secteurs UBb1 des communes de Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi et Perthes-en-Gâtinais, la construction principale doit s'implanter en retrait des deux limites séparatives. ○ Concernant le retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de : • 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ; • 8 mètres dans les autres cas. ○ Un retrait différent est admis : • lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous <i>CA du Pays de Fontainebleau – CITADIA – PLUi - Règlement écrit – Dossier d'arrêt 110</i> UBb conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus. En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article. Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour : ○ les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible). Comme repris dans le projet de règlement, nous souhaitons maintenir une distance d'implantation entre les constructions et les limites séparatives. Cette disposition ayant été retenue, nous constatons qu'hormis pour les constructions annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur il n'est pas possible d'implanter une construction annexe <u>accolé à la construction principale en limite séparative</u>.	Règlement écrit	Après concertation avec les autres communes concernées par la UBb1, cette suggestion n'est pas retenue.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	Or notre commune a fait récemment évoluer son PLU pour permettre les constructions annexes dans les conditions suivantes : En l'état du projet de règlement écrit (dispositions générales et particulières), il n'est pas clairement précisé les mesures liées à l'implantation des annexes supérieures à 20 m². Nous souhaitons que soit possible la construction d'annexe supérieur à 20 m² : - entre la limite séparative et une distance de 3 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage soit n'excède pas 3,5 mètres. - Avec un retrait de 3 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues. Cette observation est sollicitée pour la zone UBb		
2	Modifier le classement d'un terrain situé rue des Patis en une zone plus cohérente avec l'activité existante	Règlement graphique	A étudier pour un classement en UE, UX ou UBb1 selon le souhait de maintenir cet espace avec une vocation d'activité économique ou équipement.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	 L'histoire locale a fait de l'ancien site du comité d'entreprise (CE) d'Air France une copropriété composée de constructions à vocation de logement et une qui est occupée par un entrepreneur local (cercle rouge). Ce dernier a acquis l'ancien court de tennis couvert et s'en sert de dépôt pour son entreprise de construction. Il accède à ce dépôt par le chemin de Pâtis même si cette construction était initialement accessible par le reste de la copropriété. La copropriété est actuellement classée en zone UBA et le projet de PLUi la classe en UBb. L'ancien court de tennis est implanté sur une parcelle classée en N dans le PLU en vigueur ; dans le projet de PLUi, cette parcelle est classée en N. L'observation formulée relève plus précisément d'une question suite à une réunion de travail avec le propriétaire exploitant. En l'état, la construction est exploitée pour stocker les véhicules de l'entreprises, les outils ainsi que les stocks de matériaux de constructions. Le classement initial était sans doute une erreur mais ne faut-il pas tenter de corriger cette situation au risque de se retrouver à la cessation d'activité avec une construction qui ne peut réglementairement pas évoluer malgré d'éventuels projets ? Pensez-vous possible un classement en UE ou Ne ?		

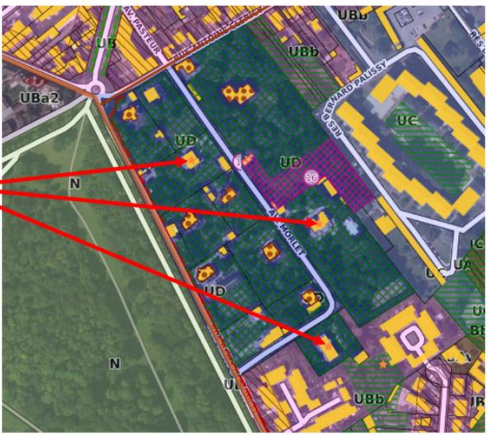
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	Revoir le classement des terrains de la maison de retraite et de l'IME dans une zone plus mixte, par exemple UBb1  En l'état de nos travaux communs, la maison de retraite, comme l'institut médico-éducatif (IME) de la Croix Rouge sont classés en UE car cela semblait le plus adapté. A la relecture du règlement écrit transmis, je constate qu'effectivement la sous-destination « hébergement » est « admis sous conditions » et que contrairement à Fontainebleau et Chartrettes la commune d'Arbonne n'est pas identifiée. <u>Cette situation m'amène les observations suivantes :</u> • Si la maison de retraite la Forestière devait être classée en UBb1 il semble nécessaire de faire de même avec l'IME de la Croix Rouge qui répond aux mêmes caractéristiques d'occupation. • Récemment, la commune d'ARBONNE LA FORET et la CAPF ont achevé une procédure de modification du PLU ayant notamment comme objectif de permettre la réalisation d'un projet d'extension de l'IME. Concrètement, un certains nombres de règles ont été adapté à cet établissement d'intérêt public que ne prévoyait le PLU en vigueur. • Les dispositions communes du projet de règlement écrit prévoient à plusieurs reprises des mesures spécifiques/exceptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : emprise au sol p 21, hauteur p 22, implantation par rapport aux voies, limites séparatives p 24.	Règlement graphique	Il est envisagé un classement en UBb1 de ces secteurs.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	A priori, les dispositions communes et particulières de la zone UBb envisagées dans le PLUi semblent compatibles avec l'esprit de la modification du PLU de la commune et le projet d'extension de l'IM (qui n'a pas été déposé à ce jour). Aussi, sur la base de votre questionnement, de ces observations et sous réserve de votre analyse concernant l'IME, il me semble effectivement possible de classer la maison de retraite en UBb1 ainsi que l'IME de la Croix Rouge.		
4	Modifier le classement d'une partie du terrain cadastré AC 222 en zone UF comme le reste du terrain  Dans le cadre des travaux de zonage, la parcelle AC 222 située 480, chemin de la Fontaine a été classé en N alors qu'elle est actuellement classée en Na et s'intègre à une unité foncière composée de plusieurs autres parcelles. Dans le projet de zonages du PLUi, toutes les autres parcelles sont classées en UF. Nous souhaitons que la parcelle AC 222 située 480, chemin de la Fontaine soit également classée en UF.	Règlement graphique	A corriger
5	Revoir le classement d'un terrain en zone agricole situé sur la RD 64 Route de Barbizon (parcelle ZP 199)  Actuellement la parcelle 199 section ZB se décompose en 551,963 m² en zone A et 404,232 m² en zone Ah (agricole constructible). Dans les travaux de zonage du projet de PLUi, cette parcelle est proposée en Ap. Nous souhaitons que la parcelle 199 section ZB située 619 rue de Barbizon soit classée en A pour permettre la destination logement.	Règlement graphique	A corriger

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
6	Capacité à implanter des abris à chevaux en zone Ap  Une partie de la plaine de Bière accueille une exploitation équestre dans les parcelles classées Ap dans le projet de zonage du PLUi. Nous souhaitons que soit possible l'implantation d'abris à chevaux dans ces espaces naturels ; les abris étant constitués essentiellement en bois et sans fondation.	Règlement écrit et graphique	Définition d'un secteur spécifique en zone A (Ae ou Aa) permettant uniquement des abris pour animaux (pas seulement des chevaux) de moins de 32m ² et de moins de 3m de haut avec une densité d'un abri chevaux par hectare maximum

COMMUNE D'AVON

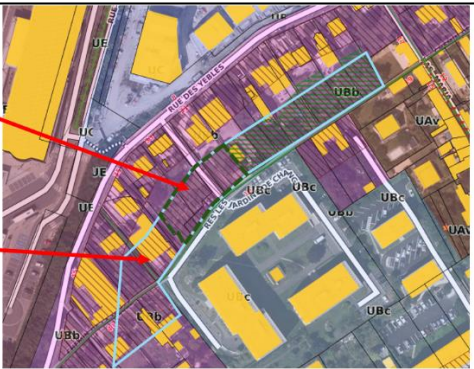
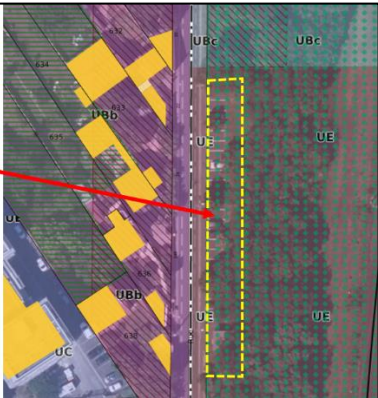
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Rajouter des fiches patrimoine et compléter le document graphique du PLUi Rajouter les fiches inventaires de la résidence les Sophoras à la demande de la copropriété n°88 à 92	Règlement écrit	Fiches à ajouter et éléments à protéger
2	Renforcer la protection des sources	Règlement écrit	A étudier dans les limites du code de l'urbanisme et des justifications sur la présence des sources
3	Réviser la liste des essences végétales autorisées ou à proscrire	Règlement écrit	A corriger
4	Clarifier et compléter les règles sur la protection et le développement de la diversité commerciale Page 17 : Diversité commerciale à compléter avec les règles du linéaire commercial protégé	Règlement écrit	Ajouter pour 3.1 à 3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage. L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement de destination de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.
5	Clarifier et compléter le document graphique en matière de protection et le développement de la diversité commerciale et le mettre en cohérence avec le document écrit  Ajouter une servitude de « protection et le développement de la diversité commerciale » sur ces des deux façades commerciales en cours de construction Linéaire de diversité commerciale des 2 côtés de la rue ? 2 types de représentation graphique voir avenue Franklin Roosevelt et avenue De Gaulle ou Dumoncel	Règlement graphique	Représenter par un trait à l'alignement de la voie (le long des façades commerciales) chaque linéaire commercial concerné, c'est-à-dire que si un seul linéaire est tracé, il ne concerne que le côté de la façade commerçante de la rue.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
6	Mettre à jour le document graphique concernant les bâtiments de qualité architecturale Petit patrimoine - inventaire bâti avenue Morlet Moins bien protégé que les bâtiments de qualité architecturale Remplacer les figurés petit patrimoine par « bâtiment de qualité architecturale »  Page 43 : petit patrimoine : avenue Morlet Cela semble moins bien protégé que les bâtiments de qualité architecturale Matérialiser les 3 maisons en bâtiments de qualité architecturale	Règlement graphique	A prendre en compte
7	Clarifier la règle des stationnements notamment la question des stationnements pour les maisons individuelles afin de permettre les stationnements clos et couverts même s'ils ne sont pas comptabilisés. Page 56 : Pour maisons individuelles place de stationnement extérieure uniquement. Voir une rédaction modifiée pour permettre des places couvertes, même si pas comptabilisées dans le contingent obligatoire	Règlement	A prendre en compte Remplacer : « Les places de stationnement doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plusieurs logements) clos et couvert. Elles devront présenter une accessibilité suffisante et devront être aisément manœuvrables individuellement. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre. Les places commandées sont interdites ». Par : « Les places de stationnement demandées à l'article 7.1 doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plus de 2 logements) clos et couvert. Elles devront être aisément manœuvrables individuellement. Les places commandées sont interdites (en aucun cas l'accès à une place de stationnement ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement) ».

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
8	Sur Avon, en zone UAv, corriger l'article 4.4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est demandé de respecter un recul minimum de 8 mètres et non de 5 mètres pour les façades comportant des baies par rapport aux limites séparatives. Page 90 : en UAv recul de 3m ou 5m si vues p/r aux LS Mettre à 8m comme actuellement pour Avon : Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative : • Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m² ; • Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m² entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher.	Règlement	Au regard des impacts sur la réduction de la densification induite par cette règle sur la zone UAv, cette proposition n'est pas retenue afin de maintenir la compatibilité du PLUi avec les orientations du SDRIF et du SDRIF-E.
9	Sur Avon, en zone UBb, imposer une hauteur de plain-pied des constructions en limite séparative afin d'éviter les constructions sur plusieurs niveaux Page 110 : Imposer une hauteur de plain pied bande de 3 m limite séparative (comme dans le PLU actuel) : En secteurs UCb, UCc, UCd et UCe, l'implantation des constructions doit être privilégiée en recul des limites séparatives selon la marge de reculement énoncée ci-dessous. L'implantation peut cependant être autorisée en limites, uniquement si le bâtiment à édifier s'adosse à une construction d'une propriété voisine de hauteur supérieure ou égale ou ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.	Règlement	Au regard des impacts sur la réduction de la densification induite par cette règle sur la zone UAv, cette proposition n'est pas retenue afin de maintenir la compatibilité du PLUi avec les orientations du SDRIF et du SDRIF-E.
10	Rectifier le document graphique afin d'intégrer les maisons individuelles de la rue des Déportés (parcelles D n°1439, 1636 et 1637) en zone UBb Classer ces terrains en zone UBb (maisons individuelles) et générer la bande constructible depuis la rue des Déportés à l'Est 	Cartographie	A prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
11	Autoriser l'utilisation du Bois des Carmes comme forêt cinéraire Page 231	Règlement	Sans objet : Terrain classé en forêt de protection dont la réglementation est plus forte que celle du PLUi et interdit la plupart des aménagements et constructions. La commune est invitée à contacter le service forêt de la DDT pour aller plus loin sur ce sujet.
12	Permettre sur Avon, en zone UXc, l'artisanat et le commerce de détail d'une surface de vente maximum 500m² Page 160 : artisanat et commerce de détail de maximum 200 m ² pour Avon et 500 m ² pour les autres communes. Mettre à 500m ² maxi pour Avon Les commerces et activités sur la zone de Valvins sont + de 200m ²	Règlement	A prendre en compte
13	Passer la zone UXc sur le foncier Goulard (rue Gambetta) en zone UX pour éviter une transformation en zone commerciale	Cartographie	A prendre en compte
14	Compléter la bande constructible omise sur le document graphique le long des axes ouverts à la circulation publique des véhicules au sein de la zone UBb Bande constructible- Espaces verts protégés La bande constructible doit être générée le long des axes ouverts à la circulation publique des véhicules au sein de la zone UBb.  The image contains three maps of a residential area. The first map on the left shows a street layout with a yellow dashed line indicating a proposed constructible band along a main axis. The middle map shows a similar view with a different street layout. The third map on the right shows a different section of the area. Red arrows point from the text above to the specific locations on the maps where the constructible band is to be implemented. Mettre bande de constructibilité le long de la rue des Archives côté Avon et en zone UBb le long de Bézout / Bouleaux / Forêt + rue du Port de Valvins	Cartographie	A prendre en compte
15	Retirer la bande constructible sur les talus SNCF le long de la voie ferrée et le long du chemin de la Messe (voir image point suivant)	Cartographie	A prendre en compte

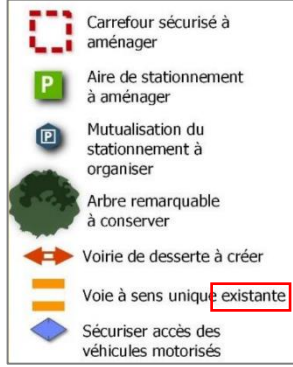
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
16	Compléter la servitude d'espace vert protégé sur les talus SNCF et le long du chemin de la Messe (en zone UE)  • Retirer la bande constructible sur les talus le long de la voie ferrée • Protéger les talus en EVP aménageable tout en laissant une petite bande libre le long de la voie	Cartographie	A prendre en compte

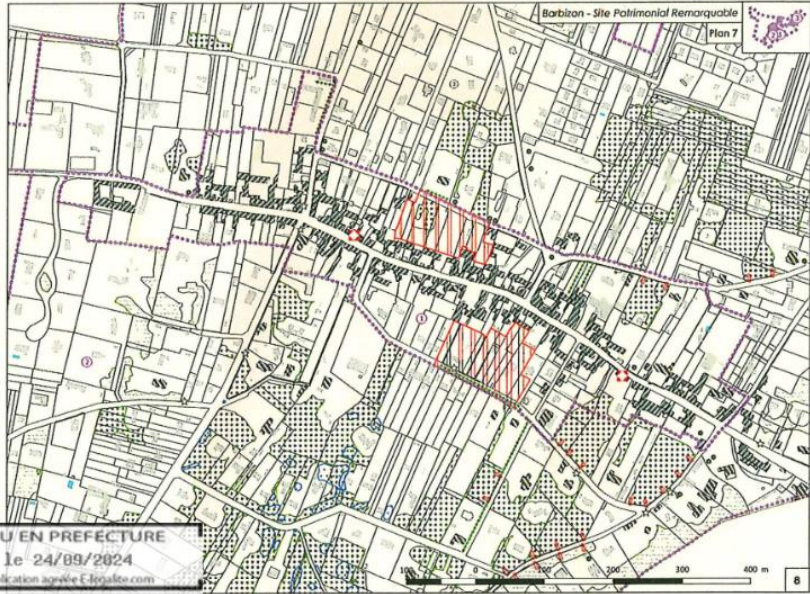
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
17	Retirer l'espace vert protégé strict sur le parking public de la rue du Viaduc et sur l'emplacement réservé n°68 (pour l'extension du cimetière d'Avon) • Prolonger l'EVP aménageable (vert) • Retirer la bande constructible sur ce chemin non carrossable (bleu)  Retirer l'EVP strict sur le parking le long de la voie  Retirer l'EVP strict sur le cimetière d'Avon qui complexifierait l'extension du cimetière 	Cartographie	A prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
18	Corriger l'Espace Vert Protégé Strict en Espace Verts Protégé Aménageable comme le reste des espaces verts de l'unité foncière de la résidence des Fougères Passer cet Espace Vert Protégé Strict en Espace Verts Protégé Aménageable comme le reste des espaces verts de l'unité foncière 	Cartographie	A prendre en compte
19	Retirer les projets d'emplacements réservés n°6 et n°16 Emplacements réservés Retirer les emplacements réservés n°6 et n°16 (plus d'actualité) 	Cartographie	A prendre en compte
20	Ajouter un emplacement réservé pour le prolongement de l'élargissement de l'avenue de Valvins au profit des cheminements actifs Ajouter un emplacement réservé pour le prolongement de l'élargissement de la voie au profit des cheminements actifs (trottoir et piste cyclable)  Mettre en place un emplacement réservé ou alignement le long du Castel des Basses Loges de permettre la réalisation d'une piste cyclable et d'un trottoir PMR et sécurisé		A prendre en compte. L'ER aura une largeur de 2m.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
21	Dans le règlement de chaque zone, clarifier les renvois aux dispositions générales Remarque générale : règlement : Préciser le numéro du chapitre des dispositions communes dans le règlement écrit par zone lorsque l'on renvoie aux dispositions communes	Règlement	A prendre en compte Vérifier correspondance entre 6.2/6.3/6.4 avec dispositions générales 5.3/... Et suivants.
22	Compléter et clarifier l'OAP de Valvins notamment avec la palette végétale de la zone d'activité proposée dans le dossier de révision du PLU en date du 29 septembre 2022 et la gestion des eaux pluviales à la parcelle	OAP	« une large partie » : supprimer « large » p13 p14 : En effet, l'ensemble des éléments paysagers exigés (bosquets, arbres isolés, alignements...) doivent permettre de reconstituer une continuité paysagère et écologique et de faire le lien entre les deux réservoirs de biodiversité p17 : Continuités écologiques (TVB) Des bosquets ponctuels reconstituant des relais de biodiversité entre les grands ensembles végétalisés Reconstitution de boisements refuges sur les emprises d'enrobé non utilisées - mettre un verbe p17 : Le talus planté en lisière existant doit être maintenu p17 : La gestion des eaux pluviales de voirie passera par la création de noues. A l'intérieur des parcelles, se référer aux principes communs aux OAP sectorielles p17 : rajouter palette végétale issue de l'OAP Valvins en vigueur. p20 : retirer « Autour du périmètre on retrouve un trottoir au niveau de l'Avenue de Valvins ». Les autres voiries ne présentent pas de trottoir nettement définis mais des bords de routes praticables par les piétons. Aucun aménagement pour les cyclistes n'est présent, mais les voies restent praticables pour ces usagers et un partage de la voie s'opère

COMMUNE DE BARBIZON

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Modification du règlement des zones UBb et UD1 pour limiter l'imperméabilisation induite notamment par les terrasses surélevées Question de l'emprise au sol des terrasses surélevées : la commune souhaite que les terrasses comptent dans l'emprise au sol dès qu'elles sont surélevées (quelle que soit la hauteur). La question se pose particulièrement en UBb et UD1	Règlement écrit	A prendre en compte En UBb : le PLUi prévoit 15% d'emprise au sol et 60% de pleine terre et 10% SEA. Il sera proposé 70% de surface de pleine terre végétalisée. En UD1, 10% d'emprise au sol, 70% pleine terre et 10% surface éco aménageable : il sera proposé de passer à 75% de surface de surface de pleine terre végétalisée.
2	Modification de l'OAP sectorielle n°2 « Bois du Mée » (texte et schéma) pour renforcer les obligations en matière de stationnement et de sécurité de la circulation qui doivent conditionner la faisabilité du restaurant (ancien bar) et de la boulangerie	OAP sectorisée	A prendre en compte Sur le schéma : voie à sens unique existante à créer Symbole « sécuriser accès véhicules motorisés » doivent s'arrêter à la contre-allée et passer au 1^{er} plan  
3	Agrandissement de l'emplacement réservé n°18 vers le nord pour permettre la réalisation d'une aire de camping-car	Règlement graphique + liste ER	 Modification à apporter

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
4	Ajout d'un ER au bénéfice de la commune de Barbizon pour aménagement de liaison douce et aménagement pédagogique d'observation de la nature, rue du Puits du Cormier	Règlement graphique + liste ER	 Modification à apporter
5	Ajouter l'Auberge Ganne et Le Musée J.F. Millet comme bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques 	Plan des SUP	A prendre en compte

COMMUNE DE BOIS-LE-ROI

Note d'observations accompagnant l'avis du conseil municipal de Bois-le-Roi sur le projet de PLUi arrêté par la CA du Pays de Fontainebleau le 27 juin 2024

Le projet de PLUi qui a été soumis à un premier arrêt en conseil communautaire le 27 juin 2024 est le fruit d'un travail collectif de plus de deux ans auquel ont participé :

- Les 26 maires des communes de l'agglomération qui, à chaque étape de son élaboration, suivent le projet et son orientation.
- Les élus des communes, en fonctions des thématiques (urbanisme, environnement et biodiversité, mobilité, affaires sociales...).
- Les services de l'agglomération et des 26 communes.
- Un groupement de bureaux d'études (CITADIA) qui apporte son support et une expertise technique dans la réalisation des diagnostics, qui fait des propositions de retranscription des intentions exprimées par les élus et les habitants lors des phases de concertation. Il formalise l'ensemble du dossier qui sera soumis aux élus du conseil communautaire.

Bois-le-Roi a été très présent tout au long des réunions d'élaboration, avec Magali BELMIN (adjointe à l'urbanisme), Mélanie MOUSSOURS (élue déléguée à l'écologie et à la biodiversité locale) et moi-même. Ainsi qu'Olivier HLAVAC (adjoint aux mobilités), notamment sur le plan vélo ou schéma cyclable schéma de mobilité, David DE OLIVEIRA (adjoint aux affaires sociales) sur les sujets relatifs à la mixité sociale.

L'élaboration du PLUi s'est aussi appuyée sur une large concertation organisée par l'agglomération, à laquelle les habitants de Bois-le-Roi et associations locales ont largement participé (Cf. Bilan de la concertation sur le PLUi). Le sujet a été abordé à de nombreuses reprises à l'occasion de réunions organisées par Bois-le-Roi : en groupe de travail développement durable, avec le groupe de travail mobilités, en commission d'urbanisme...

La commune de Bois-le-Roi a organisé 4 réunions publiques d'information dédiées au PLUi, pour faire un état des lieux de l'avancement des travaux du

PLUi et de nos réflexions sur le sujet afin d'entamer une nouvelle phase d'échanges avec les Bacottes et les Bacots.

Le travail d'échange s'est poursuivi avec les habitants de la commune à l'occasion de permanences tenues en juillet et début septembre et en traitant les observations reçues sur l'adresse mail dédiée mise en place par la commune (plui@ville-boisleroi.fr). Des échanges sur lesquels la commune s'est appuyée pour élaborer les observations qu'elle souhaite présenter sur le projet et joindre à son avis.

À l'issue, les habitants seront de nouveau sollicités pour participer à l'enquête publique ouverte à tous et qui aura lieu au premier semestre 2025 débutera en mars 2025.

Comme expliqué lors des réunions publiques tenues en juin, le travail réalisé avec l'ensemble des communes de l'agglomération nous permet d'intégrer dans le nouveau PLUi de nombreuses évolutions positives pour le territoire communal de Bois-le-Roi reprises dans :

- Les règles écrites sur la limitation des emprises des constructions, sur les hauteurs
- Les règles imposant des pourcentages de pleine terre végétalisée
- La conservation, sur Bois-le-Roi, des règles de protection des arbres
- Les nouvelles règles protectrices de la nature : Zones Naturelles de jardins (Nj), Zones naturelles de réservoirs de biodiversité (Nr), Arbres isolés remarquables, Espaces Verts Protégés (EVP) aménageables, Ripisylve
- Les règles de protection déjà existantes : Espaces boisés classés, Bandes de protections des lisières boisées, Jardins familiaux et vergers, Alignements d'arbres
- Les règles protectrices de notre architecture remarquable (205 bâtiments identifiés sur le projet de règlement graphique) et des parcs et jardins remarquables, des murs anciens, qui font les paysages de la commune

Les zones naturelles sur lesquelles les constructions nouvelles sont interdites ou très fortement limitées représentent à elles seules 322,9 ha, soit 46,4 % du territoire communal (Zones N, Nj et Nr, EVP aménageables).

Maitrise des impératifs de mixité sociale :

Si la question de l'ouverture de Bois-le-Roi à la mixité sociale ne se pose plus c'est parce que le législateur s'est occupé de répondre à cette question pour nous avec la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain). Le sujet n'est donc plus de savoir si nous sommes pour ou contre mais comment faisons-nous pour atteindre ou nous rapprocher des objectifs fixés par l'État ?

L'exercice proposé aux 26 communes de la CAPF est de prévoir les 15 prochaines années à l'aune du Plan Local d'Urbanisme communal et intercommunal, ne pas y répondre ou refuser d'y répondre comme certains le proposent, c'est laisser les clés de notre destin à l'État. Comme évoqué dans de nombreuses réunions et conseils municipaux, ce dernier peut décréter l'état de carence par l'intermédiaire du préfet et imposer la construction de logements sociaux. Les Bacottes et les Bacots perdraient leur souveraineté sur tous les projets de construction de logements sociaux, c'est le scénario qu'il nous faut éviter absolument.

Il convient de garder en mémoire que les services de l'État regarderont les documents du PLUi et ils émettront aussi un avis sur le projet qui a été arrêté le 27 juin, cet avis qui nous sera donné fin octobre devra être considéré avec attention.

La commune de Bois-le-Roi a fait des choix volontaristes pour inscrire dans le PLUi des règles qui favorisent la mixité des logements tout en nous inscrivant sur le temps long, en privilégiant sa répartition sur le territoire communal.

- Les règles inscrites dans le PLUi ouvrent la possibilité de réaliser tous les types de logements entrant dans le cadre de la loi SRU, sans exclusivité et sans imposer le logement locatif social.
- La règle générale qui fixe sur tout le territoire situé en zone urbaine un pourcentage de logements sociaux pour les nouvelles constructions de logements collectifs aura pour effet de nous protéger contre les promoteurs qui ont déjà œuvré sur la commune, il faut garder en

mémoire que plus de 100 logements collectifs ont été créés entre 2014 et 2018. Nous pensons que si des projets de constructions collectives sont à l'étude, ils doivent participer à nos obligations au titre de la loi SRU.

- Sur les « secteurs de mixité sociale », identifiés comme divisibles et constructibles et intégrés sur le règlement graphique, un pourcentage de logements sociaux s'applique pour toute nouvelle construction de logement. Ces secteurs sont sans effet en l'absence d'un permis de construire :
 - Les secteurs de mixité ont tous été identifiés sur des parcelles non construites à ce jour, ils ne s'appliquent pas au bâti existant.
 - Les secteurs de mixité participent à la mixité sociale sans imposer aucun type de projet ni aucun type particulier de logement SRU.
 - Les secteurs de mixité n'ont aucun impact sur la propriété du bien, ils ne créent aucune obligation de construction.
 - Ils ne s'imposent qu'à l'occasion du dépôt d'un permis de construire et leur effet sera très progressif, au gré de la réalisation de nouvelles constructions.

Comme évoqué à l'occasion des échanges en réunion publique, l'élaboration du PLUi se fait au travers d'un processus réglementé qui permet de définir les différents états des documents. Le 27 juin 2024, le conseil communautaire a délibéré et arrêté à une très large majorité, l'ensemble du projet est mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération : <https://www.paysfontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal/>

La commune de Bois-le-Roi émet un avis favorable [sous couvert du vote du CM le 19/09/2024] au regard de la qualité du projet arrêté à une très large majorité par le conseil communautaire du 27 juin 2024 qui reflète les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et qui apporte de nombreuses évolutions positives pour le territoire communautaire et pour le territoire communal de Bois-le-Roi.

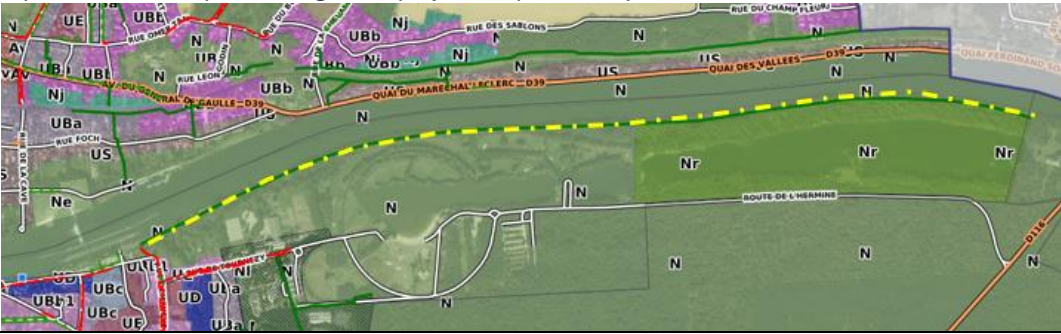
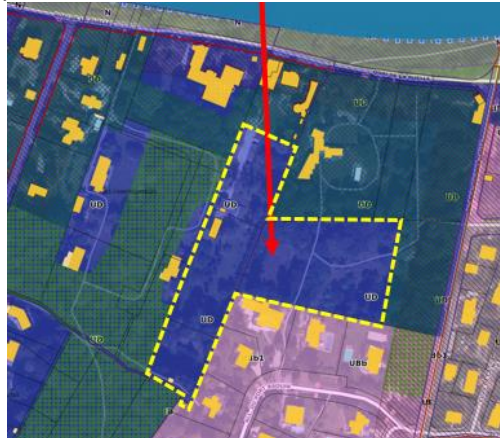
La commune de Bois-le-Roi souhaite accompagner son avis de la présente note d'observations pointant les demandes d'évolution demandées par la commune de Bois-le-Roi sur les dispositions réglementaires qui s'appliquent sur la commune :

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REponses APORTEES
1	Prendre en compte et joindre les délibérations communales suivantes pour qu'elles soient annexées au PLUi - Clôtures : institution de l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures - Divisions de parcelles en zones N : soumission des divisions volontaires de propriétés foncières à déclaration préalable - Obligation de dépôt de permis de démolir - DPU : instauration du droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur la commune de Bois-Le-Roi - Taxe foncière sur les propriétés bâties : limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation - Taxe d'Aménagement : taux de la taxe d'aménagement Concertation pour la construction de plus de 5 logements : mise en place d'une procédure de concertation préalable sur les permis de construire des logements collectifs	Annexes	Dossier à compléter
2	Corriger les erreurs matérielles de représentation graphique du règlement et notamment :		A prendre en compte
2a	- Sentiers • des Panerettes • Sentier Jacques Roques Entre le sentier des Jardins et la rue de Bellevue	Règlement graphique	A prendre en compte Erreur matérielle sur le plan du PLUi (le sentier Jacques Roques est mal situé c'est le sentier des Panerettes).

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
2b	Bandes de protection des lisières boisées	Règlement graphique	A prendre en compte en générant la bande de protection de la lisière dans les espaces en pointillés jaunes. 
2c	Bandes constructibles générées de manière erronée en zone N	Règlement graphique	A prendre en compte 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
2d	Classement en UBb de l'enclave du terrain situé entre l'avenue Gallieni et la rue de Bellevue	Règlement graphique	A prendre en compte. Cette enclave sera classée en UD et non plus UBb. 
2e	Représentation des rus de la commune et notamment le ru du Lavoir et le ru du Coulant et y ajouter les bandes de protections associées	Règlement graphique	A prendre en compte
2f	Incohérence entre le règlement graphique et le règlement écrit sur la zone UBa2	Règlement graphique et écrit	A prendre en compte
2g	Améliorer la lisibilité du règlement graphique : distinction entre les zones, emplacements réservés...	Règlement graphique	A prendre en compte
2h	Revoir la liste des essences végétales autorisées et à proscrire (doublons, incohérences)	Règlement écrit	A prendre en compte
3	Bande constructible du règlement graphique de Bois-le-Roi, préciser dans le règlement sa profondeur (30m depuis la voie)	Règlement graphique et écrit	A prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
4	Règlement écrit, préciser dans les dispositions communes que lorsqu'une prescription graphique délimitée au titre de la protection de l'environnement et du paysage est délimitée dans la bande constructible, cette prescription prend le dessus sur le caractère constructible au sein de la bande Empêcher la construction en drapeau en reprenant la règle d'existence d'une voie d'accès	Règlement écrit	A prendre en compte La bande constructible est générée automatiquement depuis les voies publiques ouvertes à la circulation selon les zones U (hors UE, UXc). Certaines prescriptions graphiques se superposent à cette bande. Les protections qui s'ajoutent sur cette bande de constructibilité s'imposent à celle-ci et les rendent inconstructibles selon les outils définis. Une précision sera apportée dans les dispositions communes du règlement écrit : Lorsque qu'une prescription graphique délimitée au titre de la protection de l'environnement et du paysage est délimitée dans la bande constructible, cette prescription prend le dessus sur le caractère constructible au sein de la bande.
5	Prévoir des protections pour les secteurs ou éléments suivants		A prendre en compte
5a	- Bois de Brolles (dit aussi Bois du Coulant) qui a un intérêt écologique à l'échelle de la commune (Cf. Diagnostic écologique et préconisations de gestion du bois de Brolles et de l'ancienne station d'épuration), proposition de classement en zone Nr du bois du Coulant et représentation des rus du secteur Localisation : Bois de Brolles (ou bois du Coulant)	Règlement graphique	A prendre en compte. Classer le bois du coulant en zone Nr et tracer les rus du secteur 
5b	Renforcer l'encadrement de la constructibilité de la zone N (par exemple en remplaçant le rayon des 50 mètres par un rayon de 30 mètres pour les annexes comme préconisé par l'étude d'impact environnemental)	Règlement écrit	Correction envisagée : L'intégralité de la construction devra se situer dans un rayon de 50 mètres du bâtiment existant rendant sa présence nécessaire et possédant le même accès, les annexes devant se situer dans un rayon de 30m ;

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5c	- Emprise de la ripisylve des bords de Seine et extension le long de l'Île de Loisirs Localisation : Bords de Seine	Règlement graphique	A prendre en compte. Protéger la ripisylve en pointillés jaunes. 
5d	• Interdiction du stationnement et de l'imperméabilisation dans la bande de protection des cours d'eau	Règlement écrit	Ajouter : Toute nouvelle imperméabilisation est interdite dans la bande protection des cours d'eau. La création d'aires de stationnement même perméables est interdite.
5e	- Mares et mouillères à ajouter : • Mare du centre équestre de l'Île de Loisirs • Bassin / mares rue des Sesçois • Mares sentier des Petits Prés • Mare rue Pasteur	Règlement graphique	A prendre en compte
5f	- Terrains non protégés du cœur d'îlot au sud du quai de la Ruelle (par exemple en parcs et jardins remarquables comme la parcelle voisine à l'est) Localisation : Quai de la Ruelle	Règlement graphique	A prendre en compte Classer en parcs et jardins remarquables comme les parcelles limitrophes afin de protéger les parcelles comme dans le PLU actuel. 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5g	Terrains non protégés du cœur d'îlot autour des sentiers Gui-Messé et Grin-Noir, tout en prenant en compte les besoins d'abris existants pour les animaux	Règlement graphique	A prendre en compte Classer en zone Nj les terrains délimités en pointillés jaunes. 
5h	Îlot végétalisé à l'avant du domaine du Château de Brolles	Règlement graphique	A prendre en compte. Protéger l'espace en pointillés bleus en « parc et jardin remarquable » 

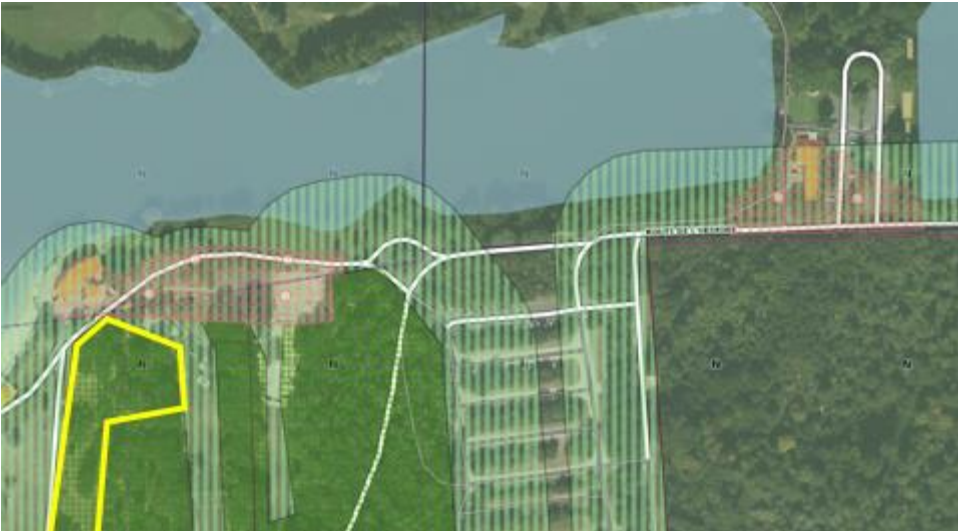
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5i	Marronnier sur le terrain de La Poste dans l'OAP de la Gare	Règlement graphique	A prendre en compte 
5j	Parcelles sises 49-51 avenue Gallieni, terrain arboré avec verger, haies diversifiées, microhabitats favorable à la biodiversité (par exemple en inscrivant en secteur de parcs et jardins remarquables et en inscrivant la protection de 3 arbres remarquables) et suppression du secteur de mixité sociale Localisation : Avenue Gallieni	Règlement graphique	A prendre en compte 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5k	Partie nord des parcelles sises avenue Foch, devant le lavoir	Règlement graphique	A prendre en compte Protéger l'espace en pointillés jaunes en espace vert protégé strict. 
5l	Parcelles sises 34 avenue de la Forêt (par exemple en étendant la protection en espace boisé classé à l'espace boisé)	Règlement graphique	A prendre en compte Classer l'espace en pontillés jaunes en zone N et EBC. 
5m	Parcelles sises le long de la rue de l'Île Saint-Pierre et toutes autres parcelles inscrites dans l'emprise des zones inondables du PPRI	Règlement graphique	A prendre en compte dans l'espace en pointillés jaunes. 

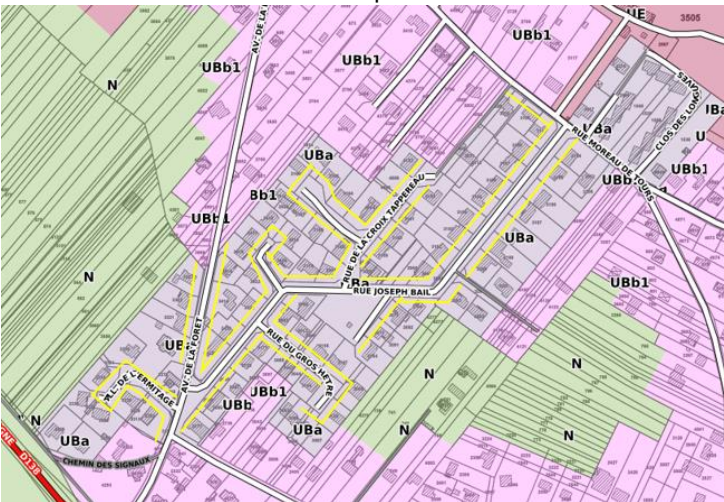
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
6	Secteur Foucherolles / Chemin de Samoïs	Règlement graphique	A prendre en compte Le secteur sera revu pour prendre en compte le besoin d'équipements sportifs (UE1) et la sensibilité environnementale du site (Ne et N). La zone Nj sera revue au Nord pour prendre en compte les besoins d'abris pour animaux. Un Espace Boisé Classé sera délimité sur la partie jaune. 
6a	Au nord : protections du secteur à enjeux de l'Atlas de la Biodiversité Communale (https://biodiv.ville-boisleroi.fr/) et matérialiser leur continuité avec les zones naturelles de l'Île de Loisirs	Règlement graphique	Voir réponse 6
6b	Au nord (parcelles chemin de Samoïs) : permettre le maintien d'un potager en permaculture et les constructions d'abris pour animaux	Règlement graphique	Voir réponse 6
6c	Au nord du Centre d'Incendie et de Secours : protection des parcelles boisées dans la continuité de l'EBC existant	Règlement graphique	Voir réponse 6
6d	Au sud, sur le stade des Foucherolles : permettre davantage de constructibilité pour des équipements sportifs	Règlement graphique	Voir réponse 6

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
7	• Revoir à la hausse les surfaces de pleine terre végétalisée minimum dans les zones A et N	Règlement écrit	Ce point a fait l'objet d'une réflexion globale pour clarifier le dispositif dans toutes les zones du PLUi et dans l'ensemble des communes de la CAPF. Un nouveau dispositif sera intégré au PLUi. • Ap (agricole protégée) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée (équivalent à la zone UF et US). • A (agricole constructible) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les surfaces non liées aux constructions d'habitations et leurs annexes, aux constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles et aux espaces de circulation des engins agricoles doivent être traitées en surface de pleine terre végétalisée. • N (naturelle générale) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée (équivalent à la zone UF et US). Pour les terrains sans construction existante : en dehors des espaces de cheminements et de stationnement obligatoirement perméables liés strictement aux destinations et occupations du sol autorisés dans la zone, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement. • Nr (naturelle réservoir de biodiversité) <u>Proposition d'ajustement</u> : toute imperméabilisation des sols est interdite. En dehors des espaces de cheminements perméables, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement. • Nj (naturelle jardin) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les surfaces libres de constructions et hors sentes, sentiers et venelles perméables devront être traitées en surface de pleine terre végétalisée uniquement. • Ne (naturelle équipement collectif) <u>Proposition d'ajustement</u> : 10% minimum de surface de pleine terre végétalisée et 20 % de surface perméable • Nl (naturelle loisirs et tourisme) <u>Proposition d'ajustement</u> : 20 % minimum de surface de pleine terre végétalisée et 30 % de surface perméable

8	Renforcer et réécrire la règle sur la protection des arbres de grand développement Par exemple, préciser que la démarche « éviter/réduire/compenser » doit être mise en œuvre lors de la conception du projet et préciser les mesures de réduction et compensation acceptables	Règlement écrit	Cette règle sera revue. A ce stade, il est envisagé la proposition ci-dessous : <u>Proposition pour Bois-le-Roi :</u> Il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous : - Les arbres à grand et moyen développement existants à partir de la date d'approbation du présent règlement doivent être prioritairement protégés. - Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Si le projet ne peut pas être réalisé ailleurs sur le terrain. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition de plus de 50 % de la présence d'arbres existants sur le terrain ou la partie de terrain situé dans la même zone, une fois le projet réalisé. - En cas de réduction du nombre d'arbres à grand et moyen développement existants à partir de la date d'approbation du présent règlement, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre : - Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par trois arbres à moyen développement ou deux à grand développement. - Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant doit être compensé par deux arbres à moyen développement ou trois arbres à petit développement. H = 15 m à terme H = 8 m à terme GRAND développement MOYEN développement PETIT développement Les arbres de grand développement atteignent à maturité une hauteur supérieure à 15 mètres. Les arbres de moyen développement se développent jusqu'à une hauteur comprise entre 8 et 15 mètres. <i>Charte de l'arbre – Ville de Paris</i>
---	--	-----------------	---

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
9	Corriger des erreurs matérielles dans les OAP thématiques et sectorielles - Par exemple sur l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, corriger la cartographie (page 32) et faire apparaître les espaces boisés entre les rues Castellani et Frot et étudier l'ajout d'un corridor écologique sur ces milieux boisés (continuité non fonctionnelle) Par exemple sur l'OAP Bioclimatiques risques et résilience, clarifier la représentation des zones PPRI	OAP thématiques	A prendre en compte
10	Expliciter les projets liés aux deux STECAL de l'Île de Loisirs, selon les recommandations de l'étude d'impact environnemental	Rapport de présentation	Le STECAL du Golf sera supprimé au regard de la présence de la bande de protection de la lisière boisée. Le STECAL aux abords de l'espace de baignade sera réduit pour prendre en compte la bande de protection de la lisière boisée. Celle-ci sera cependant reculée au Sud (espace délimité en jaune) pour prendre en compte la réalité du boisement forestier. L'EBC sera également retiré sur l'espace en jaune. 

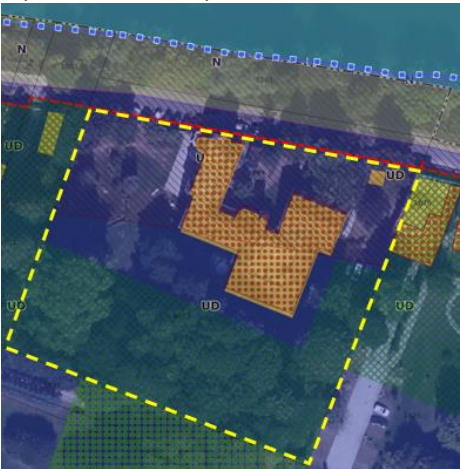
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
11	Revoir et réécrire pour plus de clarté la règle sur le coefficient de biotope et valoriser les arbres existants et à planter ainsi que les noues	Règlement écrit + OAP TVB	Effectivement, le dispositif réglementaire du CBS doit être complété, simplifié et rendu plus pédagogique. Cette proposition comprend : - La distinction du dispositif entre les communes plus urbaines de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et le reste des communes. Pour ces dernières, le coefficient sera supprimé et la surface éco-aménageable sera remplacée par la notion de surface perméable sans pondération selon un type de surface. L'objectif restera donc le même mais moins complexe pour la majorité des communes. - Une refonte de l'article du règlement écrit avec un exemple schématique d'une application sur un terrain, - Un tableau de calcul pouvant être utilisé par les pétitionnaires et les instructeurs pour calculer les surfaces éco-aménageables
12	Zone UAv Réduire l'emprise au sol des constructions (par exemple à 50%) et augmenter les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables au sud de la voie ferrée dans le secteur des rues de la République, Rue Louis Noir, rue Guido Sigriste, Rue Gringoche, rue de la Presche, rue Denecourt, rue Colinet Envisager l'autorisation des panneaux solaires visibles depuis l'espace public sous réserve d'une intégration architecturale conforme au bâtiment	Règlement écrit	A étudier en fonction des impacts sur la réduction de la densité imposée par la réglementation nationale et le SDRIF-E et à mettre en cohérence avec le nouveau dispositif proposé pour la pleine terre et le CBS.  A ce stade, l'autorisation des panneaux solaires en zone UAv n'est pas retenue afin de protéger ces espaces bâtis remarquables faisant l'identité des villes et villages.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
13	Renforcer l'obligation d'implanter les constructions nouvelles dans la continuité du bâti existant en zone UBa (par exemple en inscrivant une bande de recul)	Règlement graphique et écrit	Ce point sera étudié sur les secteurs UBa où une certaine harmonie des implantations des constructions est déjà présente. Exemple ci-dessous avec une ligne d'implantation des constructions à minimum 5m depuis les voies en zone UBa. 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
14	Protéger les terrains non bâtis de l'OAP sectorielle de la rue des Sesçois par des protections supplémentaires (par exemple Zone N) tout en permettant uniquement les installations légères sans fondation pour des équipements collectifs (de type yourte...), les résidences démontables ou d'habitat permanent (de type Tiny House...)	Règlement graphique	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 et sera donc supprimée. 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 détournement 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



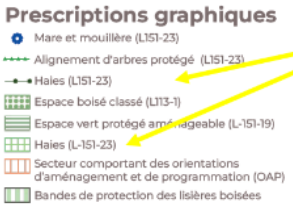
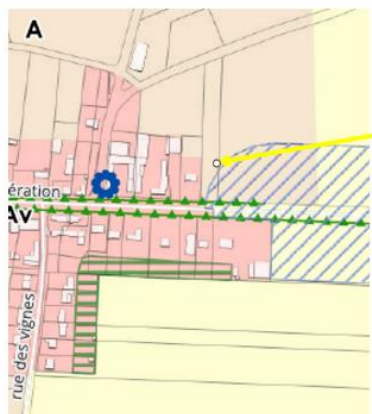
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
15	OAP : RUE DE L'ÎLE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI - Prévoir dans les orientations de l'OAP l'application des recommandations de l'OAP Trames vertes et bleues avec notamment la création de micro-habitats pour la faune - Aménager le coefficient de biotope applicable à l'OAP - Permettre un accès pour les mobilités actives depuis la rue François Aussavis et suspendre la protection du mur protégé à l'ouest de l'OAP Corriger l'erreur matérielle dans le texte de l'OAP qui indique que le site est en partie occupé par un équipement lié à la clinique du Pays de Seine	OAP sectorielles	A prendre en compte
16	Compléter la règle sur les secteurs de mixité sociale afin que les extensions et changements de destinations générant la création de nouveaux logements soient soumis également à la règle	Règlement écrit	A prendre en compte
17	Supprimer la protection d'un verger inexistant sur le terrain à l'angle des rues Demeufve et rue de Tournezy et y délimiter un secteur de mixité sociale	Règlement graphique	A prendre en compte 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
18	Créer un secteur de mixité sociale sur les parcelles sises 5 quai de la Ruelle (ancienne Clinique de Chantemerle)	Règlement graphique	A prendre en compte 

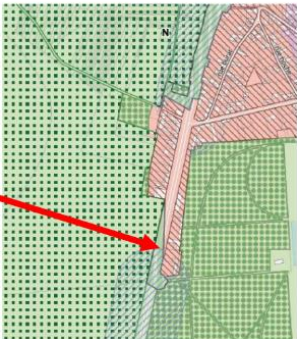
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
19	Préciser l'emplacement réservé n° 32 (par exemple par une OAP sectorielle mixte)	OAP sectorielles	A prendre en compte : • Supprimer l'ER 32 • Création d'une OAP avec les orientations suivantes : • 10 logements maximum du T1 au T3 avec 100 % de logements sociaux (partie bâtie sur l'espace délimité en vert) • Parking privé au Sud-Ouest (espace délimité en rouge) • Parking mutualisé de 8 places minimum pour les activités commerciales et de services au Nord-Est (en jaune) • Entrée/sortie depuis l'accès délimité au Nord-Est en bleu • Suppression du périmètre orange de l'OAP 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
20	Sentier Gui-Messé, permettre la création d'un passage permettant le passage d'un véhicule pour les services de secours ou l'entretien du boisement (par exemple un emplacement réservé)	Règlement graphique	A prendre en compte 
21	Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale, préciser qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif conformément au PLU actuel	Règlement écrit	A prendre en compte
22	Dans les zones UE, étudier l'intégration de règles d'emprise au sol et un objectif de coefficient biotope	Règlement écrit	Ce point a fait l'objet d'une réflexion globale pour clarifier le dispositif dans toutes les zones du PLUi et dans l'ensemble des communes de la CAPF. Les règles sur les surfaces de pleine terre minimum et d'emprise au sol maximum seront revues.
	Documents annexes : - Délibérations communales à annexées au dossier de PLUi - Site internet de l'Atlas de la Biodiversité Communale : https://biodiv.ville-boisleroi.fr/ - Mémoire de stage : Diagnostic écologique et préconisations de gestion du bois de Brolles et de l'ancienne station d'épuration Cartographie des mares identifiées sur Bois-le-Roi ; du sentier des Petits Prés ; du bois de Brolles		A prendre en compte.

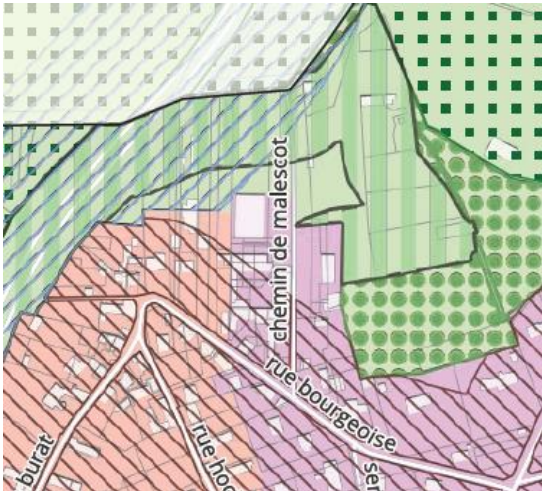
COMMUNE DE BOISSY-AUX-CAILLES

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Autoriser tout type de clôture sur voie publique pour la commune de Boissy-aux-Cailles	Règlement écrit p32	Modification à prendre en compte
2	Caractéristiques architecturales des toitures : rajouter le hameau de Marlanval au secteur exempté de Boissy aux Cailles en zone UAv : « Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun rouge vieilli (60 à 90 au m ²) à l'exception du hameau des hameaux de Mainbervilliers et de Marlanval sur la commune de Boissy-aux-Cailles »	Règlement écrit p91	Modification à prendre en compte
3	Corriger le cartouche de légende du règlement graphique sur lequel apparaissent 2 figurés de protection des haies  • Le figuré dans la légende pour les haies est présent 2 fois. Retirer celui-ci	Règlement graphique	Modification à prendre en compte
4	Rectifier le dessin du périmètre loi Barnier en entrée est du hameau de Mainbervilliers  • Le figuré de la Loi Barnier devrait se prolonger jusqu'à la zone UAv	Règlement graphique	Modification à prendre en compte
5	Intégrer un figuré pour la Servitude de captage d'eau potable	Règlement graphique	Modification à prendre en compte

COMMUNE DE BOURRON-MARLOTTE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Station-service « Total Access » et « Artisan du Toit » – Route Nationale 7 Maintenir en zone A ces 2 sites et ne pas permettre d'extension. 	Règlement graphique	À prendre en compte
2	Secteur Pavé du Roy – Route Nationale 7 Corriger la bande d'inconstructibilité de la loi Barnier dans la zone N (erreur matériel). 	Règlement graphique	À prendre en compte
3	Plaine Agricole Protéger en Espaces Boisés Classés ces espaces boisés de la plaine agricole. 	Règlement graphique	À étudier en fonction de l'avis de l'Inspectrice des Sites sur certains boisements de la plaine agricole à ne pas protéger systématiquement pour ne pas banaliser le paysage.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
4	Secteur « Rue Armand Charnay » et « Rue Delort » Suppression de l'Espace Vert Protégé Aménageable. En effet, il n'y a pas d'intérêt à maintenir cette protection en zone N. 	Règlement graphique	À prendre en compte
5	Secteur du « Cimetière », rue des Fougères Appliquer un emplacement réservé pour ces parcelles Ajouter une protection sur cet ensemble qui n'est pas couvert par la bande constructible (Zone N) par exemple 	Règlement graphique	À prendre en compte
6	Rue du Général de Gaulle Prévoir un linéaire de protection des commerces comme sur la rue Henri Murger. Linéaire à étendre jusqu'à la boulangerie sise rue du Général de Gaulle. Appliquer un linéaire commercial pour permettre l'activité d'hôtellerie ou appart-hôtel pour le « Café de la Paix ». 	Règlement graphique	À prendre en compte et demande établie également par l'avis de la CCI.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
7	Secteurs « Chemin de Malescot », « Rue Armand Point » et Lotissement Monier »  Générer une bande constructible « Chemin de Malescot  Générer une bande constructible le long des rues Armand Point et Monier	Règlement graphique	À prendre en compte

COMMUNE DE CELY-EN-BIERE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	➤ <i>Commentaire n° 01</i> Sans objet		
2	<u>1 - Dispositions Communes</u> <u>CHAPITRE IV – REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES –</u> <u>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</u> <i>Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle</i> <i>3.6 Bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (page 18)</i> ➤ <i>Commentaire n° 02</i> Pourquoi traite-t-on ce sujet « Bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination » dans le chapitre IV « Règles générales applicables à toutes les zones » alors que cette règle n'est applicable qu'en zone N et A ; De plus ce même texte est répété 2 fois : à l'article 2 (zone A) page 215, et à l'article 2 (zone N) page 233. Il est à noter de plus que les trois textes ne sont pas strictement identiques. Pour mémoire, page 14, ces remarques s'appliquent également aux paragraphes relatifs au « STECAL » (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée).		L'appellation « règles générales applicables à toutes les zones » est une « coquille ». Elle devrait s'appeler simplement « règles générales » s'appliquant à plusieurs zones mais pas forcément à « toutes ». Elle permet de ne pas répéter dans chaque zone la même règle. La règle sera écrite dans les zones A et N concernées. Les dispositions sur les bâtiments pouvant changer de destination seront corrigées pour être identiques.
2bis	<u>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <i>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</i> ➤ <i>Commentaire n° 02 BIS</i> Les notions d'emprise au sol, de hauteur, de bande constructible et de marge de recul, explicitées et illustrées par des schémas (pages 20,21, 22, 23 et 24), le sont déjà dans le lexique. Cette redondance est inutile et il suffit de renvoyer au lexique dans le règlement.		Toutes les définitions seront regroupées dans le lexique.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	<i>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, <u>environnementale</u> et paysagère</i> <i>5.1.3 Caractéristiques architecturales des toitures (pages 28 et 29)</i> <i>Alinéa 3 : « La couverture des toitures à pente sera d'aspect tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli. Les couvertures d'aspect zinc sont également autorisées .../... »</i> > Commentaire n° 03 <u>Constat</u> : La terminologie « aspect » tuiles plates ou zinc autorise tout type de matériau peu qualitatif et souvent peu <u>pérenne</u>. Le vocable « aspect » a été supprimé des versions précédentes dans 90% des cas, reste à le supprimer de cet article. La proposition de plusieurs matériaux serait plus appropriée pour une meilleure préservation de la qualité architecturale du bâti, en l'espèce tuiles, zinc ou pourquoi pas cuivre. <u>Conséquences</u> : L'imprécision du texte pourrait engendrer des <u>fragilités</u> sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.		Il reste effectivement encore le terme « aspect » dans certaines parties du règlement écrit. Il sera supprimé.
4	<i>Alinéa 4 : « Les toitures terrasses doivent être <u>végétalisées</u> ou peintes de couleur claire.../... »</i> > Commentaire n° 04 <u>Constat</u> : Obligation de peindre une toiture terrasse. <u>Conséquences</u> : La peinture sur toiture terrasse (membrane d'étanchéité) n'a reçu aucun agrément technique ; la collectivité s'expose à des risques de contentieux compte tenu des <u>pathologies</u> que cette disposition pourrait entraîner sur les <u>étanchéités</u> des bâtiments. Ce n'est donc pas un processus à généraliser et à imposer à ce jour.		La peinture des toits terrasses de couleur claire pourrait s'apparenter à une fausse bonne idée (l'objectif initial étant d'augmenter l'effet albédo) en raison de la fragilisation de certains matériaux d'étanchéité par une peinture. Néanmoins, le terme « peintes » de couleur claire » sera retiré, et un revêtement de couleur claire sera préconisé.
5	<i>Alinéa 5 : « Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. Elles pourront être constituées de toitures terrasses et avec des matériaux translucides ou transparents dans le cas de verrières ou vérandas ».</i> > Commentaire n° 05 <u>Constat</u> : La première phrase est contredite par la seconde (les toitures des constructions existantes sont rarement des toitures terrasses). Plus clairement, le paragraphe aurait pu être rédigé ainsi : « <i>Les toitures des extensions des constructions existantes pourront être constituées de toitures à pentes, toitures terrasses, de verrières ou de vérandas</i> ».		Le terme “cohérent” ne signifie pas « identique » mais plutôt s'intégrer avec l'existant (en harmonie). C'est bien l'objet de cette règle, de prendre en compte l'existant avant de réaliser une extension. Certains types de véranda peuvent ne pas s'intégrer à toutes les constructions par exemple. La règle sera clarifiée. Modification envisagée : <u>Disposition générale :</u> Les toitures des extensions des constructions existantes pourront être constituées de toitures à pentes, toitures terrasses, de verrières ou de vérandas. Elles doivent dans tous les cas s'harmoniser avec la toiture de la construction existante. <u>Disposition de la zone UAv :</u>

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<u>Conséquences</u> : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.		Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et un toit à un seul versant pourront être tolérés pour les vérandas et pour les extensions à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m au faîtage <i>et que leur surface soit limitée à 40m² d'emprise au sol.</i>
6	5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures 5.2.1 Clôtures sur la voie publique (page 32 et 33) <i>Alinéa 3 : Le croquis mur bahut ou muret – « grille aspect métallique à claire-voie ».</i> ➤ Commentaire n° 06 <u>Constat</u> : La terminologie « aspect » autorise tout type de matériau peu qualitatif et souvent peu pérenne. Le vocable « aspect » a été supprimé des versions précédentes dans 90% des cas, reste à le supprimer de cet article. <u>Conséquences</u> : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.		Le terme « aspect » sera supprimé.
7	<i>Alinéa 5 : Le croquis mur plein « chaperon maçonné en pierres ou de tuiles » ; « piliers de l'aspect du mur » :</i> ➤ Commentaire n° 07 <u>Constat</u> : A remplacer par « Chaperon maçonné de pierres ou de tuiles ». Le pilier du mur doit pouvoir être aussi en pierres rejointoyées (pas seulement idem aspect du mur enduit) et préciser le chapeau du pilier en pierres ou en tuiles. <u>Conséquences</u> : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.		Correction à ajouter : Pour toutes les clôtures composées d'éléments maçonnés, les piliers devront avoir le même aspect que le mur ou seront en pierres rejointoyées. Le chapeau du pilier sera en pierre ou en tuiles.
8	<i>Alinéa 6 : Clôtures sur voies et emprise publique</i> ➤ Commentaire n° 08 <u>Constat</u> : Le tableau des clôtures interdit « le mur bahut + barreaudage vertical ou horizontal » et « le mur plein enduit ». Le tableau des clôtures doit autoriser le mur bahut + barreaudage vertical ou horizontal et le mur plein enduit, dans la continuité de ce qui est autorisé par le PLU depuis 2013 à Cély. <u>Conséquences</u> : Les différents types de clôture autorisés depuis plus de 10 ans ne seraient plus proposés, ce qui créerait une rupture dans l'harmonisation des clôtures dans le paysage urbain et une inégalité de traitement entre les demandes déposées sous le régime du PLU et du PLUI.		A prendre en compte.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
8bis	5.2.2 Clôtures en limites séparatives (page 34) « Les clôtures en plastiques, plaques de béton et tôles métalliques sont interdits ». ➤ Commentaire n° 08 BIS <u>Constat</u> : L'objet est d'éviter les clôtures non qualitatives et/ou faites de matériaux détournés de leurs vocations premières type tôles ondulées, bacs aciers de toiture, ... Il serait souhaitable de préciser le vocable « tôles métalliques ». <u>Conséquences</u> : Risque de voir apparaître des clôtures peu qualitatives utilisant des matériaux non destinés à leurs vocations premières.		<u>Correction à intégrer</u> : Les clôtures en plastiques et plaques de béton sont interdites. Elles ne doivent pas être constituées par des matériaux détournés de leur usage d'origine tels que des tôles métalliques de couverture par exemple, d'éléments hétéroclites ou par des haies artificielles.
9	5.4 Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques (p. 51 et 52) <i>Alinéa 1 et 2 : « Tout dispositif en toiture ou en façade comme les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales...doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou masqué à la vue depuis l'espace public ».</i> ➤ Commentaire n° 09 Sans objet		
10	<i>Alinéa 3 : « Les panneaux solaires sont autorisés à condition que leur pose soit discrète et par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires ou sur les dépendances/annexes plutôt que sur les toitures visibles depuis l'espace public »</i> <i>En zone UAv page 96 : « Les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ».</i> <i>En zone UBa page 105 : « Voir les dispositions communes ».</i> ➤ Commentaire n° 10 <u>Constat</u> : Règles différentes entre les dispositions communes et la zone UAv. La règle d'implantation définie au paragraphe 5.4 de la zone UAv (page 96) pourrait être transposée aux dispositions communes (page 52). Ainsi, elle serait identique pour les zones urbaines UAv et UBa ; Sinon la règle applicable en zone UAv devrait être similaire pour la zone UBa (page 105). Objectif : règle identique en zone UAv et UBa à Cély. D'autre part, par déduction, quelle que soit la zone, la règle interdirait la pose de panneaux solaires au sol (et/ou sur pilotis), ce qui n'est pas souhaitable dans la mesure où des panneaux solaires non visibles depuis l'espace public sont préférables à des panneaux sur toitures en façade sur rue. <u>Conséquences</u> : A Cély, les zones UAv et UBa sont extrêmement imbriquées, c'est pourquoi les règles du PLU actuel concernant les panneaux solaires sont indifférenciées afin d'éviter sur une même rue un traitement différent. D'autre part, la possibilité d'installer des panneaux solaires au sol participerait à minimiser les panneaux solaires en toitures sur l'espace public, et l'espace privé.		Il ne semble pas y avoir de contradiction entre les dispositions communes et les dispositions de la zone UAv. Les dispositions communes visent à plus de qualité dans l'insertion des panneaux solaires sans pour autant imposer une implantation non visible depuis l'espace public. On parle d'installation privilégiée, c'est-à-dire que de préférence, il faudrait les planter sur des volumes secondaires non visibles depuis l'espace public. La zone UAv (tissu dense traditionnel des villages et souvent soumise à l'avis de l'ABF sauf sur quelques communes dont Cély, St Germain-sur-Ecolen St Sauveur-sur-Ecole...) où la recherche de qualité architecturale supplémentaire a été souhaitée. Cette règle a été définie collectivement afin de prendre en compte le développement des énergies renouvelables tout en maintenant une protection plus forte en zone UAv que dans les autres zones souvent moins qualitatives et dont l'impact de panneaux solaires visibles depuis l'espace public serait plus acceptable. Le règlement n'interdit pas la pose de panneaux solaires au sol, justement pour permettre d'installer des panneaux solaires non visibles depuis l'espace public

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
			mais dont l'exposition serait optimale pour l'efficacité du dispositif.
11	<i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire n° 11 : L'ensemble des remarques et commentaires traitant du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) est regroupé en fin de document sous l'intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »		Ce point a fait l'objet d'une réflexion globale pour simplifier et clarifier le dispositif dans toutes les zones du PLUi et dans l'ensemble des communes de la CAPF. Un nouveau dispositif en cours de réflexion sera intégré au PLUi remplaçant la notion de surfaces éco-aménageables par la notion de surfaces perméables sans pondération.
	<i>Article 7 : Obligations en matière de stationnement</i> <i>7.1 Stationnement pour les véhicules motorisés (page 55)</i> Alinéa 2 : « La mutualisation des stationnements au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est à privilégier à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (au sein d'une même unité foncière ou entre les deux unités foncières), et uniquement entre les places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations. La notion d'opération dispose d'une définition légale, figurant à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ». ➤ Commentaire n° 12 <u>Constat</u> : imprécision de la règle : Il serait plus clair de préciser que la mutualisation du stationnement n'est pas applicable à la construction de maisons individuelles, d'autant que la notion d'opération n'est pas clairement définie par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme (VOIR ANNEXE 1 au commentaire n°12). <u>Conséquences</u> : La règle relative à la mutualisation n'est pas applicable à la construction de maisons individuelles. C'est la règle de l'alinéa 4 ci-dessous (commentaire 12) qui s'applique.		A corriger : La mutualisation des places de stationnement n'est pas applicable à la construction de maisons d'habitation individuelles.
	Alinéa 4 : Dimension et nombre de places de stationnement à créer : « Les places de stationnement doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plusieurs logements) clos et couvert. Elles devront présenter une accessibilité suffisante et devront être aisément manœuvrables individuellement. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre. Les places commandées sont interdites ». ➤ Commentaire n° 13 <u>Constat</u> : imprécision de la règle. La rédaction du PLU de Cély est plus claire : « Les places de stationnement doivent être extérieures à la construction, aisément manœuvrables individuellement (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement) et permettre de faire demi-tour dans la propriété afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique ». <u>Conséquences</u> : A défaut de manœuvrabilité suffisante exigée par une règle claire, les voitures seront en stationnement dans la rue et non pas dans la propriété, ce qui peut porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.		A prendre en compte <u>Correction</u> : Les places de stationnement <u>demandées à l'article 7.1</u> doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plus de 2 logements) clos et couvert. Elles devront être aisément manœuvrables individuellement. Les places commandées sont interdites (en aucun cas l'accès à une place de stationnement ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement).

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	3. <u>Equipements et réseaux</u> Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 8.3 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières (p. 68) Croquis : Croquis voie double sens trottoir unique et double trottoir, voie sens unique trottoir unique et double trottoir ➤ Commentaire n° 14 Sans objet		
	Article 9 : Desserte par les réseaux 9.3 Eaux pluviales (page 72) « Sur la commune de Cély, la pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour trentennale 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 ». ➤ Commentaire n° 15 <u>Constat</u> : Les distances des installations et ouvrages d'eau pluviales de type puisard peuvent avoir des impacts et provoquer des désordres sur les nouvelles constructions, les constructions existantes, les futures constructions et les infrastructures de chemin, chemins d'accès et voiries du domaine public. Cette distance est prise en compte dans le texte pour l'ensemble des ouvrages ci-dessous cités sauf pour ce qui concerne les voiries et chemin d'accès. <u>Conséquences</u> : Le texte devra être amendé pour inclure ces ouvrages de voirie et chaussées.		A corriger pour prendre en compte cette proposition. Proposition : <u>Recommandation générale :</u> Les ouvrages de rétention et d'infiltration devront prendre en compte les fondations des constructions, installations sur le terrain et sur les terrains avoisinants ainsi que tout ouvrage, infrastructures de chemin, chemin d'accès et voiries du domaine public de manière à éviter toute dégradation de celles-ci. <u>Prescription pour Cély :</u> 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 toutes limites séparatives, tout ouvrage, constructions, infrastructures de chemin, chemin d'accès et voiries du domaine public.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	2 - Dispositions Particulières – Zone UAv <i>CHAPITRE II – ZONE UAv – Centre historique de type villageois</i> <i>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <i>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</i> <i>4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives (page 90)</i> <i>et 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière (page 90)</i> <i>« Au paragraphe 4.4 (UAv), les retraits sont de 3 et 5 mètres sur deux unités foncières distinctes.</i> <i>Au paragraphe 4.5 (UAv), les retraits sont de 3 et 10 mètres sur une même unité foncière.</i> ➤ Commentaire n° 16 <u>Constat</u> : Les retraits de la construction principale sont différents si on se situe sur une ou deux unités foncières. Ces distinctions ne sont ni fondées, ni justifiées, dans un même tissu urbain, en l'occurrence dans une même zone (UAv). <u>Conséquences</u> : Cette disposition est facilement contournable puisqu'il suffit de diviser l'unité foncière en 2 lots pour ne pas avoir à subir les règles plus contraignantes d'implantation de bâtiments sur une même unité foncière. Si l'objectif est de limiter la densification, alors on peut facilement contourner la règle en procédant à des divisions. En conséquence, la différence de retrait entre les paragraphes 4.4 et 4.5 ne se justifie pas. D'autre part, il serait souhaitable, pour une meilleure compréhension, de renvoyer au lexique « marge de retrait » (page 27).		Effectivement, les règles entre les 2 articles pourraient être plus cohérentes en zones UAv, UBa et Ubb. Modification : Proposer une règle plus cohérente avec les règles de retrait par rapport aux limites séparatives pour un traitement équivalent de terrain avec ou sans division de terrains : Les constructions principales non contiguës devront être distantes : • En zone UAv : ○ d'au moins 3 mètres si les façades en retrait sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ○ d'au moins 5 mètres si une des façades de la construction est aveugle et l'autre non ○ d'au moins 10 mètres si les deux façades comportent des vues qui se font face. • En zone Uba : ○ d'au moins 3 mètres si les façades en retrait sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ○ d'au moins 6 mètres si une des façades de la construction est aveugle et l'autre non ○ d'au moins 12 mètres si les deux façades comportent des vues qui se font face. • En zone Ubb : ○ d'au moins 3 mètres si les façades en retrait sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ○ d'au moins 8 mètres si une des façades de la construction est aveugle et l'autre non d'au moins 16 mètres si les deux façades comportent des vues qui se font face.
	<i>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <i>5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 95)</i>		Le terme aspect sera supprimé

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<i>« Clôtures en limites des voies et des places publiques : les clôtures seront réalisées : Soit sous forme d'un mur en pierres à joints beurrés (largement), aspect d'enduit à la chaux.../... »</i> <i>« Clôtures en limites séparatives : les clôtures seront composées de murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates, de treillages pérennes d'aspect bois.../... »</i> ➤ Commentaire n° 17 <u>Constat</u> : La terminologie « aspect » autorise tout type de matériau peu qualitatif et souvent peu pérenne. Le vocable « aspect » a été supprimé des versions précédentes dans 90% des cas, reste à le supprimer de cet article. Supprimer les termes « aspect » dans « « aspect enduit à la chaux » et « treillages pérennes aspect bois » (en contradiction avec le paragraphe 5.2.2 des dispositions communes qui interdit les clôtures en plastique). <u>Conséquences</u> : L'imprécision du texte pourrait engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur les actes d'urbanisme délivrés et une interprétation du règlement sensiblement différente selon les communes, ce qui serait contraire à l'esprit d'un document unique intercommunal destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.		
	<i>5.4 Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques (page 96)</i> <i>« Les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ».</i> ➤ Commentaire n° 18 : voir commentaires n° 10 à appliquer à cet article		/
	<i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »		Ce point a fait l'objet d'une réflexion globale pour clarifier le dispositif dans toutes les zones du PLUi et dans l'ensemble des communes de la CAPF. Un nouveau dispositif sera intégré au PLUi.
	<i>Article 7 : Obligations en matière de stationnement (page 97)</i> <i>« Voir les dispositions communes »</i> ➤ Commentaire n° 19 : voir commentaire n°13 à appliquer à cet article		/
	<i>3. Equipements et réseaux</i> <i>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées – page 97</i> <i>« Voir les dispositions communes »</i> Commentaire n° 20 : Sans objet		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<i>Article 9 : Desserte par les réseaux (page 97)</i> « Voir les dispositions communes » ➤ <i>Commentaire n° 21 : voir commentaire n° 15 à appliquer à cet article</i>		/
	<u>3 - Dispositions Particulières – Zone UBa</u> <u>CHAPITRE III – ZONE UBa – Habitat individuel dense</u> <u>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <i>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</i> <i>4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives (page 101)</i> <i>4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière (page 102)</i> <i>Au paragraphe 4.4 (UBa), les retraits sont de 3 et 6 mètres sur deux unités foncières distinctes.</i> <i>Au paragraphe 4.5 (UBa), les retraits sont de 3 et 12 mètres sur une même unité foncière.</i> ➤ <i>Commentaire n° 22</i> <u>Constat</u> : Les retraits de la construction principale sont différents si on se situe sur une ou deux unités foncières. Ces distinctions ne sont ni fondées, ni justifiées, dans un même tissu urbain, en l'occurrence dans une même zone (UBa). <u>Conséquences</u> : Cette disposition est facilement contournable puisqu'il suffit de diviser l'unité foncière en 2 lots pour ne pas avoir à subir les règles plus contraignantes d'implantation de bâtiments sur une même unité foncière. Si l'objectif est de limiter la densification, alors on peut facilement contourner la règle en procédant à des divisions. En conséquence, la différence de retrait entre les paragraphes 4.4 et 4.5 ne se justifie pas.		/
	<i>5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 105)</i> « Voir les dispositions communes » ➤ <i>Commentaire n° 23</i> <u>Constat</u> : Les caractéristiques architecturales des clôtures concernant les murs en pierre, et particulièrement la hauteur au-delà de 2 mètres dans le cas de prolongement de mur de clôture en pierre existant, sont différentes entre la zone UAv et UBa, ce qui ne se justifie absolument pas à Céty, compte tenu de l'extrême imbrication des zones UAv et UBa. Pour mémoire, les règles du PLU actuel concernant les murs en pierre sont indifférenciées afin d'éviter sur une même rue un traitement différent. <u>Conséquences</u> : Disparité de traitement des murs de clôtures en pierre dans une même rue, ou dans des sites comparables.		A prendre en compte <u>Proposition</u> : Permettre en zones UBa et UBb, comme en UAv, que la hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf à ce que soit prolongé un mur de clôture en pierre existant sur l'unité foncière ou en prolongement d'un mur en pierre existant sur les unités foncières voisines.
	<i>5.4 Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques (page 105)</i> « Voir les dispositions communes » ➤ <i>Commentaire n° 24 : voir commentaire n° 10 à appliquer à cet article</i>		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »		/
	<i>Article 7 : Obligations en matière de stationnement – page 106</i> « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 25 : voir commentaire n° 13 à appliquer à cet article		/
	<i>3. Equipements et réseaux</i> <i>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées – page 106</i> « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 26 Sans objet		/
	<i>Article 9 : Desserte par les réseaux – page 106</i> « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 27 : voir commentaire n° 15 à appliquer à cet article		/
	4 - Dispositions Particulières – Zone UE <u>CHAPITRE XI – ZONE UE – Zone d'équipements</u> <i>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i> <i>Article 1 : Destination et sous-destinations – Tableau (page 153)</i> ➤ Commentaire n° 28 <u>Constat</u> : le tableau des destinations et sous-destinations interdit les activités d'artisanat, de restauration ou de service. Dans la continuité de ce qui est autorisé par le PLU depuis 2013 à Cély, Le tableau doit autoriser les activités suivantes : - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Activités de service avec accueil d'une clientèle Un bâtiment communal (ex mairie) actuellement inoccupé, réserve foncière communale, pourrait accueillir une des activités ci-dessus citées. La position géographique de ce bâtiment le justifie, proche de la mairie et des commerces. <u>Conséquences</u> : Cette règle porte atteinte au développement économique de la zone dans un secteur où l'activité est déjà implantée (mairie, commerce, services) et où le PLU actuel le permet.		Il ne s'agit pas de faire évoluer les destinations de la zone UE (vocation d'équipements collectifs) car cela n'aurait pas de sens mais de passer l'ensemble ou une partie du secteur UE en UAv selon la volonté de la commune. Ces zones permettent en effet plus de diversité dans les destinations des constructions : habitation, commerces, activités de services, bureaux, équipements collectifs...

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<i>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »		/
	<u>5 - Dispositions Particulières – Zone UX</u> <i>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »		/
	<u>6 - Dispositions Particulières – Zone 2AU</u> <i>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) »		/
	<u>7 - Dispositions Particulières – Zone A</u> <i>CHAPITRE I – ZONE A – Zone agricole</i> <i>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i> <i>Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (page 215)</i> ➤ Commentaire n° 29 : voir commentaire n° 02 à appliquer à cet article		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	2. <u>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <i>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <i>5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures (page 218)</i> <i>« La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres ».</i> ➤ Commentaire n° 30 <u>Constat</u> : Les règles de hauteur de clôture sont différentes dans des zones suivantes : <i>Zone A : hauteur 2 mètres, hauteur au sol 0 m.</i> <i>Zone Ap : hauteur 1.20 mètres, hauteur au sol 0.30 m.</i> <i>Zone N : hauteur 1.20 mètres, hauteur au sol 0.30 m.</i> Il serait souhaitable dans les zones Ap et N d'autoriser les clôtures d'une hauteur de 2 mètres pour les propriétés comportant des constructions nouvelles ou existantes. <u>Conséquences</u> : Cette assouplissement de la règle de hauteur en zone Ap et N permettrait aux pétitionnaires de clore et mieux sécuriser leur propriété bâtie.		<i>Reprendre l'article L372-1 du code de l'environnement et ses exceptions qui s'imposent aux PLU :</i> En zones A, Ap et N, 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. Ces règles ne s'appliquent pas : 1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ; 2. Aux clôtures des élevages équin ; 3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ; 4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ; 5. Aux domaines nationaux définis à l'article <u>L. 621-34</u> du code du patrimoine ; 6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article <u>L. 311-1</u> du code rural et de la pêche maritime ; 7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ; 8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ; 9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.
	<i>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfactive (CBS) »		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	8 - Dispositions Particulières – Zone Ap <i>CHAPITRE II – ZONE Ap – Zone agricole protégée</i> 2. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> Article 5 : <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> 5.2 <i>Caractéristiques architecturales des clôtures (page 223)</i> « 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 m » ➤ Commentaire n° 31 : voir commentaire n° 30 à appliquer à cet article		/
	Article 6 : <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement de Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »		/
	9 - Dispositions Particulières – Zone N <i>CHAPITRE I – ZONE N – Zone naturelle</i> 1. <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i> Article 2 : <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (page 233=</i> ➤ Commentaire n° 32 : voir commentaire n° 02 à appliquer à cet article		/
	2. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> Article 5 : <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> 5.2 <i>Caractéristiques architecturales des clôtures (page 235)</i> « 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 m » ➤ Commentaire n° 33 : voir commentaire n° 30 à appliquer à cet article		/
	Article 6 : <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	6.3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement (page 236) « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 34 <u>Constat</u> : Les dispositions communes précisent page 72 que « <i>Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière</i> ». Par conséquent, cette règle de création d'installations ou d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type puisard ne s'impose que pour les constructions nouvelles. Or, il est interdit de créer de nouvelles constructions en zone N (uniquement des extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante). Il convient donc de spécifier que la règle d'implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne s'applique en zone N que pour le bâti existant et les éventuelles extensions. <u>Conséquences</u> : Clarifier la règle permet de mettre en concordance la réglementation relative aux ouvrages de gestion des eaux pluviales avec les spécificités réglementaires de la zone N en matière de destinations autorisées.		Le terme projet englobe les constructions nouvelles et les extensions. <u>Modification proposée</u> : Le projet (extension d'une construction, construction principale nouvelle ou annexe) devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière... ».
	Article 7 : Obligations en matière de stationnement – page 236 « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 35 : voir commentaire n° 13 à appliquer à cet article		/
	3. <u>Équipements et réseaux</u> Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées – page 237 « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 36 Sans objet		/
	Article 9 : Desserte par les réseaux – page 237 « Voir les dispositions communes » ➤ Commentaire n° 37 : voir commentaire n° 15 à appliquer à cet article		/
	<u>10 - Dispositions Particulières – Zone NE</u> Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ➤ Commentaire : Se reporter en fin de document au commentaire n° 11 intitulé « Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS) »		/
	RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024 Réserves et commentaires sur la liste des emplacements réservés : Néant.		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REponses APORTEES
	RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024 Réserves et commentaires sur les orientations d'aménagement et de programmation : Néant.		/
	RESERVES ET COMMENTAIRES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE CELY DU PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2024 ➤ <i>Commentaire n° 38 :</i> Sans objet		/
	➤ <i>Commentaire n° 39 :</i> Sans objet		/
	➤ <i>Commentaire n° 40 :</i> <u>Constat</u> : erreur matérielle de la bande de constructibilité. Prolongement de la bande de constructibilité selon les ANNEXES 2 et 3 du commentaire n° 40.		Corriger l'erreur matérielle.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	➤ Commentaire n° 11 : relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ; Remarques et commentaires globaux sur le traitement du Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) Le sujet coefficient de biotope surfaccique (CBS) est traité à l'article 6 du PLUi dans ses dispositions communes, et aux articles 6 des dispositions particulières de chacune des zones. ➤ Dispositions communes Rappel de la règle du PLUi (page 53) : 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et surfaces pondérées éco-aménageables « Dans chaque zone est défini un pourcentage minimal de surface de pleine terre végétalisée à respecter impérativement. 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) soit aucun aménagement ni construction en sous-sol ; - Elles doivent recevoir des plantations ». 6.1.1 Surfaces pondérées éco-aménageables « A cette surface minimale de pleine terre végétalisée s'ajoute une surface pondérée éco-aménageable définie dans chaque zone. La surface pondérée éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique et correspondent à des surfaces « d'équivalent pleine terre » définie (coefficient de valeur écologique de 1). Et un principe de calcul : Calcul : Surface pondérée éco-aménageable = (surface A x coefficient A) + (surface B x coefficient B) + ... La surface pondérée éco-aménageable calculée doit respecter la surface pondérée aménageable définie dans chaque zone tout en respectant la surface de pleine terre végétalisée minimum. La surface éco-aménageable de la parcelle peut également être traitée en surface de pleine terre végétalisée (coefficient de valeur écologique de 1) ».		Effectivement, le dispositif règlementaire du CBS doit être complété, simplifié et rendu plus pédagogique. Cette proposition comprend : - La distinction du dispositif entre les communes plus urbaines de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et le reste des communes. Pour ces dernières, le coefficient sera supprimé et la surface éco-aménageable sera remplacée par la notion de surface perméable sans pondération selon un type de surface. L'objectif restera donc le même mais moins complexe pour la majorité des communes. - Une refonte de l'article du règlement écrit avec un exemple schématique d'une application sur un terrain, - un tableau de calcul pouvant être utilisé par les pétitionnaires et les instructeurs pour calculer les surfaces éco-aménageables A noter que le règlement écrit n'a pas vocation à expliquer les objectifs de la règle sinon chaque article devrait être justifié au sein de ce document. L'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité et paysage » se charge de ces explications aux pages 28 à 30 (les illustrations sont à reprendre en page 31) ainsi que le rapport de présentation. Dans la manière de présenter l'outil règlementaire et ses objectifs, la surface de pleine terre végétalisée est bien la surface d'abord à atteindre puisqu'une surface de pleine terre végétalisée stricte doit être atteinte au minimum. Elle permettra à un certain nombre de pétitionnaires (surtout dans les communes rurales) de commencer par vérifier le respect de cette surface. La surface éco-aménageable vient ensuite compléter si besoin dans le cas où la surface de pleine terre végétalisée est insuffisante. La surface éco-aménageable ne peut pas dans tous les cas être dissoute complètement dans la surface de pleine terre végétalisée. Certaines zones du PLUi ne sont pas réglementées par les règles de surfaces de pleine terre végétalisée et de surfaces éco-aménageables, surtout en zone A et N. De

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<u>Constat</u> : En résumé, une surface minimale de pleine terre végétalisée est définie (on suppose par parcelle, ou unité foncière constructible et/ou à construire), à laquelle s'ajoute une surface pondérée éco-aménageable à calculer. Ces surfaces minimales sont supposées être définies spécifiquement dans chacune des zones. - Le principe de calcul est spécialement succinct, obscur et complexe. - Il n'est fait aucune allusion à la biodiversité. - En conclusion de l'article, après avoir défini deux types de surfaces, d'une part de « pleine terre végétalisée », et d'autre part « d'éco-aménageable », on comprend que l'on peut « dissoudre » la seconde dans la première ! <u>Conséquence</u> : Ce sujet mériterait d'être abordé par une introduction pédagogique auprès du lecteur (en premier lieu la population) afin que le CBS ne soit pas perçu comme une contrainte réglementaire complexe supplémentaire, mais d'en présenter les objectifs et les bienfaits pour le présent et l'avenir. Aucune information ou incitation sur le développement ou la protection de la biodiversité. La règle, dans ses dispositions communes, ne précise pas les objectifs, est difficile à appréhender, complexe à mettre en œuvre (calcul !) pour les pétitionnaires et pour les instructeurs.		nouvelles propositions seront faites pour combler ce vide. Il a été convenu de ne pas fixer un seuil à partir duquel le coefficient de biotope ne devrait pas être utilisé. En effet, l'accumulation de petites surfaces imperméabilisées sur le temps long et parfois non déclarées pourraient au final rendre le terrain non conforme au respect du CBS et de ses objectifs. Les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et perméables selon les zones seront réétudiées afin de vérifier leur cohérence.
	➤ Dispositions particulières Notre commune de Cély-en-Bière n'étant concernés que par certaines zones, nos remarques et commentaires se porteront donc uniquement sur les zones UAv, UBa, UE, Ux, 2UA, A, Ap, N et NE. ▪ Zone UAv <i>Rappel de la règle (page 96) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables « Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes : .../... <i>Dans les zones UAv des autres communes des secteurs Gâtinais Sud et Pays de Bière, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée.</i> .../... » <u>Constat</u> : - Les dispositions communes indiquent comme objectif des surfaces minimales à atteindre, les dispositions particulières indiquent elles des pourcentages (%) à atteindre ! - Pour cette zone, pas de surface pondérée éco-aménageable à ajouter à la surface minimale de pleine terre végétalisée comme indiqué pourtant dans les dispositions communes. - Toujours aucune indications, règles ou objectifs concernant la biodiversité.		/
	▪ Zone UBa <i>Rappel de la règle (page 106) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables « Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes : <i>Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBa doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée et 10% supplémentaire en surface éco-aménageable ».</i>		/

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<u>Constat</u> : Cette disposition reprend globalement la règle actuelle du PLU de Cély-en-Bière qui impose au moins 40% de la superficie de l'unité foncière aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette nouvelle règle du PLUI est donc plus contraignante dans son application (calcul complexe), sans apporter d'amélioration ni d'intentions complémentaires sur la biodiversité.		
	▪ Zone UE <i>Rappel de la règle (page 157) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables « Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes : Dans la zone UE, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UE doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée ». <u>Constat</u> : Même constat que pour la zone UAv		/
	▪ Zone Ux <i>Rappel de la règle (page 163) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables « Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes : Dans la zone Ux, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Ux doit être traitée en espace de pleine terre et végétalisée ». <u>Constat</u> : Même constat que pour la zone UAv		/
	▪ Zone 2AU Pas de règles applicables à ce sujet dans cette zone		/
	▪ Zone A <i>Rappel de la règle (page 219) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables « Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes : Les espaces libres aux abords directs des bâtiments agricoles devront recevoir un aménagement paysager de manière à atténuer l'aspect massif de ces constructions et à améliorer leur intégration dans le paysage. Les plantations linéaires mono-spécifiques sont interdites. Les plantations seront constituées de bandes boisées et/ou de haies champêtres et/ou de plantations d'arbres et d'arbustes en bosquets ». <u>Constat</u> : Aucune indication de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable. Le renvoi aux dispositions communes est inutile dans la mesure où rien n'y est indiqué en termes de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable. Aucune règle n'est indiquée pour les constructions existantes et leurs extensions qui devraient être encadrées.		A prendre en compte : <u>Proposition</u> : Les surfaces non liées aux constructions d'habitations et leurs annexes, aux constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles et aux espaces de circulation des engins agricoles doivent être traitées en surface de pleine terre végétalisée.
	▪ Zone Ap <i>Rappel de la règle (page 224) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables « Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes : En dehors de toute construction, voies et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables et la végétation existante devra y être conservée.		Le terme « construction » comprend les constructions existantes et les extensions des constructions existantes. Corriger les renvois inutiles aux dispositions communes.

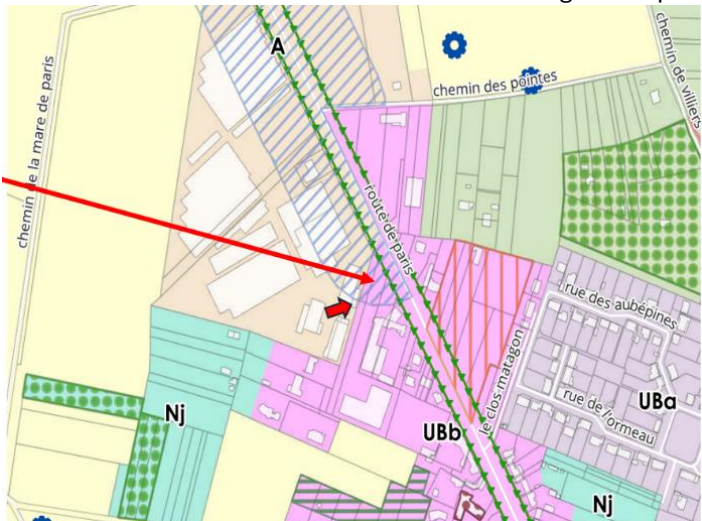
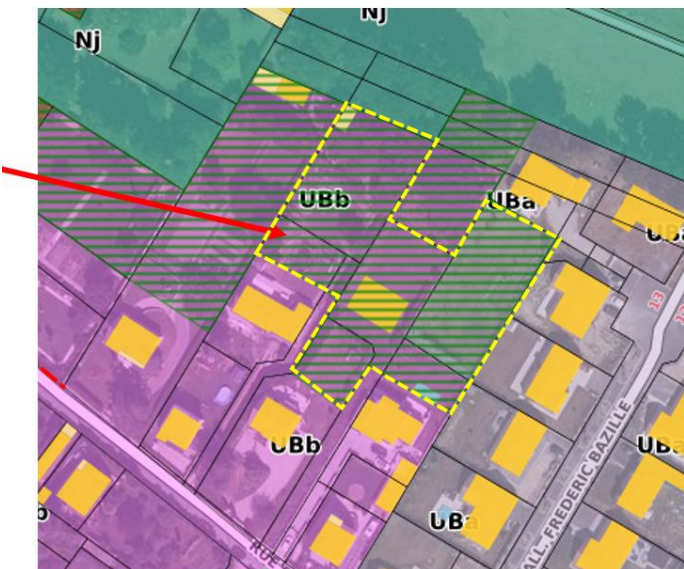
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	<i>Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.</i> <i>L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite ».</i> <u>Constat</u> : A l'article 4.1 « Emprise au sol » (page 222), il est explicitement indiqué : « Les nouvelles constructions au sein des zones Ap sont interdites ». Or, à l'article 6.1 cité ci-dessus, il est rappelé que en dehors de toute construction, voies et voiries (que l'on suppose « existantes »), la végétation existante devra être conservée et les espaces libres perméables. A la suite il est indiqué : « Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, ... », alors que l'on devrait lire : « Les extensions des constructions, et les extensions d'aires de stationnement qui y sont associées,... », puisque les nouvelles constructions sont interdites ! En conclusion les nouvelles constructions sont interdites, et les extensions impossibles puisque la végétation existante doit être conservée et les espaces libres perméables ! Cela revient finalement à fixer une surface minimale de pleine terre à 100%... De plus, comme pour la zone A, aucune indication de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable ne figure. Le renvoi aux dispositions communes est inutile dans la mesure où rien n'y est indiqué en termes de surface minimale de pleine terre végétalisée ni de surface pondérée éco-aménageable.		<u>Proposition</u> : Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée.
	▪ Zone N <i>Rappel de la règle (page 236) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables <i>« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :</i> <i>Dans la zone N, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées ».</i> <u>Constat</u> : Même constat que pour la zone A.		A prendre en compte : <u>Proposition de correction</u> : • Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée. • Pour les terrains sans construction existante : en dehors des espaces de cheminements et de stationnement obligatoirement perméables liés strictement aux destinations et occupations du sol autorisées dans la zone, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement.
	▪ Zone NE <i>Rappel de la règle (page 250) :</i> 6.1. Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables <i>« Voir les dispositions communes et les dispositions particulières suivantes :</i> <i>Dans la zone Ne, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées ».</i> <u>Constat</u> : Même constat que pour la zone A.		A prendre en compte : <u>Proposition de correction</u> : 10% minimum de surface de pleine terre végétalisée et 20 % de surface perméable

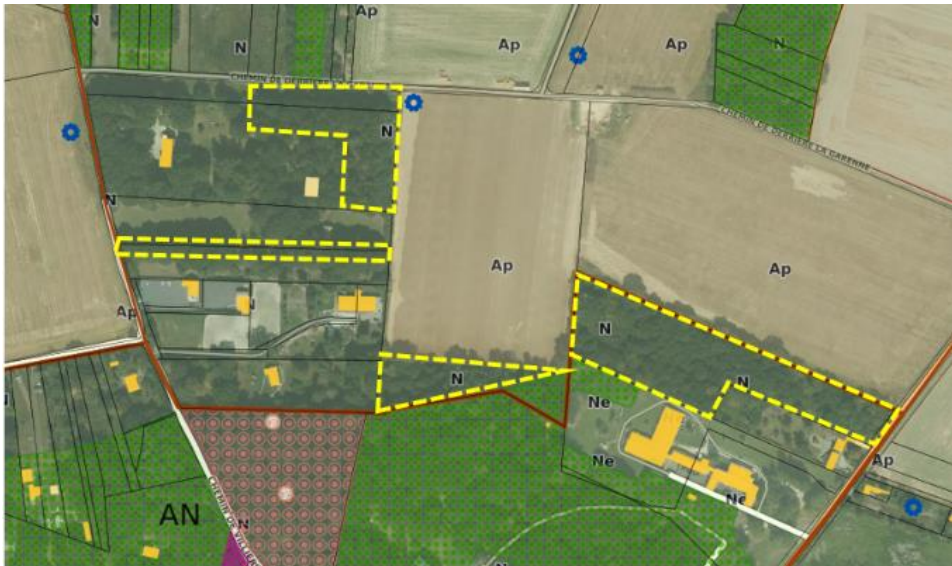
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	Commentaires et remarques générales Au-delà de nos remarques et commentaires faits sur les dispositions communes, et sur les dispositions particulières des différentes zones concernant la commune de Cély-en-Bière du PLUI arrêté au 27 juin 2024 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), l'application du coefficient de biotope surfacique (CBS) amène un certain nombre de commentaires complémentaires de fond. Il est d'abord à rappeler que le concept du CBS a émergé dans les années 1990 en Allemagne, en réponse à une prise de conscience croissante des impacts négatifs de l'urbanisation sur l'environnement. Berlin est l'une des premières villes à adopter le CBS. Les objectifs principaux étaient de favoriser la biodiversité, de gérer les eaux pluviales de manière plus durable, de réduire les îlots de chaleur urbains et d'améliorer l'esthétique urbaine. Ce constat a pris naissance dans les tissus urbains d'envergure. Berlin est une ville comptant plus de 3,5 millions d'habitants, ce qui justifie pleinement le développement d'un outil tel que le CBS pour encourager entre autres, le verdissement des espaces urbains et intégrer des critères écologiques dans les projets de développement urbain. La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) compte 26 communes dont les trois plus denses sont Fontainebleau (plus de 16 000 habitants), Avon (plus de 13 000 habitants) et Bois-le-Roi (plus de 6 000 habitants), 3 communes que l'on peut qualifier d'urbaines. Quant aux 23 autres communes, 9 comptent 2 à 3 000 habitants, 5 comptent de 1 000 à 1 500 habitants et 9 comptent moins de 1 000 habitants dont 3 moins de 500 habitants, 23 communes que l'on peut qualifier de rurales. En résumé, 3 communes à caractère de bourgs urbains et 23 communes à caractère de petites communes rurales. Il ne s'agit aucunement là d'affirmer que le CBS n'a pas sa place dans les tissus ruraux, mais d'adapter les critères du CBS aux contextes ruraux et d'en garantir une application flexible et simple, ce que ne propose pas du tout le PLUI arrêté en l'état. Nos villages ruraux ont souvent un tissu urbain diffus avec une intégration naturelle des espaces verts, jardins et terres agricoles. L'application du CBS, tel que défini dans le PLUI arrêté en l'état, conçu pour des environnements plus denses, ne peut être parfaitement adaptée à cette configuration. - L'approche est complexe - L'approche est identique quels que soient les communes, petites ou grandes, urbaines ou rurales Son application sera donc complexe pour les pétitionnaires, ce qui n'est pas la meilleure approche pédagogique et incitative auprès des habitants, et complexe pour les instructeurs (commissions d'urbanisme de nos petites communes) ! D'autre part, aucune limite minimum de surface n'étant indiquée, le CBS est donc supposé s'appliquer dès le premier m² de construction ! On en déduit que pour une simple déclaration de travaux pour un abri de jardin, un calcul complexe devra être établi par le pétitionnaire ! Enfin, le CBS, tel que défini dans le PLUI arrêté en l'état, fait plus référence à un « coefficient de végétalisation » plutôt qu'à un réel « coefficient de biotope surfacique », et n'intègre aucunement de mesures favorables à la biodiversité, comme s'y est engagé la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) dans son « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADDD). Il serait donc très souhaitable que le CBS soit d'une application simple, de dispositions diversifiées entre les sites à forte urbanisation et les sites ruraux, que des critères de biodiversité y soient réellement inclus et que l'ensemble de ces prescriptions soient éminemment pédagogiques et incitatives pour les habitants de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Il serait probablement plus efficace de faire adhérer la population plutôt que d'imposer une règle complexe d'expert technique.		Effectivement, le dispositif réglementaire du CBS doit être complété, simplifié et rendu plus pédagogique. Cette proposition comprend : - La distinction du dispositif entre les communes plus urbaines de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et le reste des communes. Pour ces dernières, le coefficient sera supprimé et la surface éco-aménageable sera remplacée par la notion de surface perméable sans pondération selon un type de surface. L'objectif restera donc le même mais moins complexe pour la majorité des communes. - Une refonte de l'article du règlement écrit avec un exemple schématique d'une application sur un terrain, - Un tableau de calcul pouvant être utilisé par les pétitionnaires et les instructeurs pour calculer les surfaces éco-aménageables A noter que le règlement écrit n'a pas vocation à expliquer les objectifs de la règle sinon chaque article devrait être justifié au sein de ce document. L'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité et paysage » se charge de ces explications aux pages 28 à 30 (les illustrations sont à reprendre en page 31) ainsi que le rapport de présentation. Dans la manière de présenter l'outil réglementaire et ses objectifs, la surface de pleine terre végétalisée est bien la surface d'abord à atteindre puisqu'une surface de pleine terre végétalisée stricte doit être atteinte au minimum. Elle permettra à un certain nombre de pétitionnaires (surtout dans les communes rurales) de commencer par vérifier le respect de cette surface. La surface éco-aménageable vient ensuite compléter si besoin dans le cas où la surface de pleine terre végétalisée est insuffisante. La surface éco-aménageable ne peut pas dans tous les cas être dissoute complètement dans la surface de pleine terre végétalisée. Certaines zones du PLUi ne sont pas réglementées par les règles de surfaces de pleine terre végétalisée et de surfaces éco-aménageables, surtout en zone A et N. De

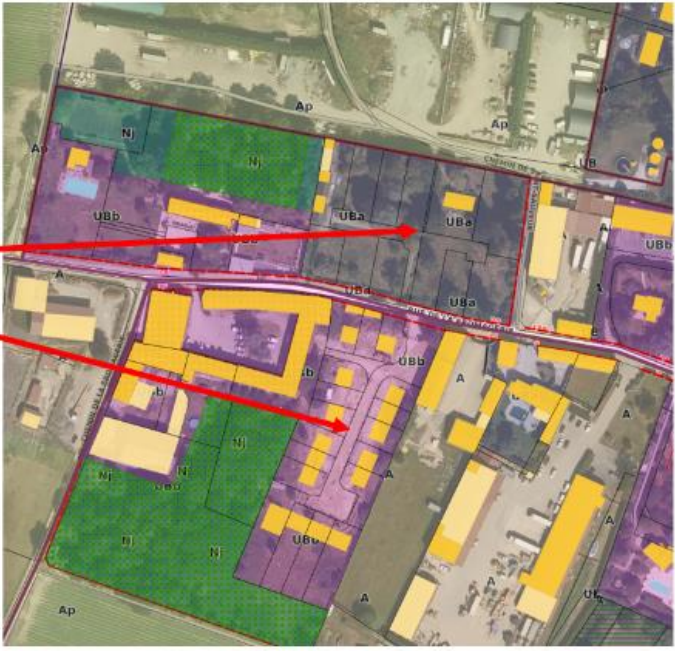
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
			nouvelles propositions seront faites pour combler ce vide. Il a été convenu de ne pas fixer un seuil à partir duquel le coefficient de biotope ne devrait pas être utilisé. En effet, l'accumulation de petites surfaces imperméabilisées sur le temps long et parfois non déclarées pourraient au final rendre le terrain non conforme au respect du CBS et de ses objectifs. Les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et perméables selon les zones seront réétudiées afin de vérifier leur cohérence.
	ANNEXE 1 AU COMMENTAIRE N°12 Code de l'urbanisme Article L300-1 Version en vigueur depuis le 22 juillet 20 Partie législative (Articles L101-1 à L610-4) Livre III : Aménagement foncier (Articles L300-1 à L350-7) Article L300-1 Version en vigueur depuis le 22 juillet 2023 Modifié par LOI n°2023630 du 20 juillet 2023 - art. 6 Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.		

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	ANNEXE 3 AU COMMENTAIRE N°40 The map illustrates an urban planning project with several key features: Zones: UBa (Urban Boundary Area), UXc (Urban Extension Zone), and UAv (Urban Development Area). Streets and Paths: rue des jardins-neufs, chemin des frillons, allée du bois de réau, and chemin de la caillouterie. Handwritten Notes: "Point de référence du métrage de la bande de constructibilité" (Reference point for the measurement of the constructibility band). "Prolongement de la bande de constructibilité (correction vers sud matériel)" (Extension of the constructibility band (material correction towards the south)). Visual Elements: The map uses various colors and patterns (green, red, yellow, and hatched areas) to delineate different urban planning zones and boundaries.		

COMMUNE DE CHAILLY-EN-BIERE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Retirer la bande de recul Loi Barnier de la RD607 générée par erreur sur la zone UBb 	Règlement graphique	Correction à intégrer.
2	Retirer l'EVP aménageable qui semble couvrir des lots bâtis ou à bâtir rue des Thibault 	Règlement graphique	Correction à intégrer

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	Détourner les bâtiments au sein de l'EBC au sein du Bois des Nourrices • Détourner les bâtiments au sein de l'EBC 	Règlement graphique	Correction à intégrer : apporter des éléments de justification des bulles créées autour des constructions dans les pièces du PLUi.
4	Protection des espaces boisés en EBC entre le Chemin de Villiers et la Route de la Glandée 	Règlement graphique	Correction à intégrer

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Classer le lotissement en UBa au nord de la rue de la Fromagerie en secteur UBb 	Règlement graphique	Correction à intégrer : classer le lotissement au Nord de la rue de la Fromagerie en secteur UBa
6	Prendre en compte la concession d'aménagement sur le secteur de l'OAP « Entrée de village – Secteur des Tournelles »	OAP sectorielles	Correction à intégrer
7	Préciser pourquoi les piscines non couvertes en EVP aménageables sont limitées à 35m ² et si pas de raisons supérieures supra communautaires, supprimer cette limite	Règlement écrit p.23	Cette règle résulte d'un équilibre entre la possibilité de réaliser une piscine de dimensions raisonnables et protection des espaces verts. La demande est donc refusée.
8	Compléter la règle sur l'harmonie des enduits des murs de façade en faisant référence au nuancier annexé au règlement	Règlement écrit p.26	Correction à intégrer et permettre un ravalement de couleur identique à l'existant même s'il ne respecte pas le nuancier pour les constructions existantes dont la couleur de la façade est celle d'origine de la construction (à justifier par le pétitionnaire).
9	« Les bardages bois, écologiques, durables et d'une grande qualité d'ambiance sont à privilégier. Dans le cas de bardages métalliques, il conviendra de limiter les rythmes verticaux qui amplifient la hauteur des bâtiments. L'horizontalité participant à l'insertion des volumes et du paysage est à privilégier » : Imposer des bardages en bois verticaux plus respectueux du vocabulaire architectural d'Ile-de-France et plus résistants aux eaux de ruissellement	Règlement écrit p.27	Correction à intégrer

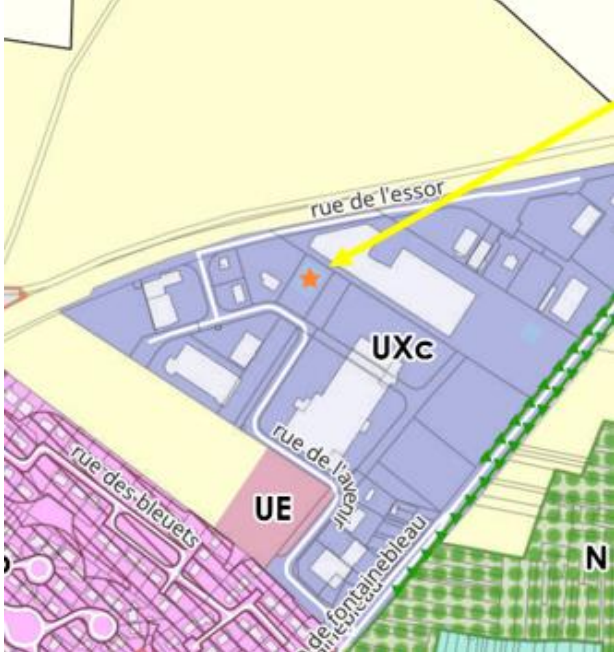
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
10	Préciser que lorsqu'une parcelle est desservie par 2 voies, les 2 façades sont considérées comme des façades principales.	Règlement écrit p.28	Correction à intégrer
11	Autoriser les matériaux translucides ou transparents pour les serres et les abris de piscine à condition qu'ils soient en verre.	Règlement écrit p.29	A étudier
12	Revoir la règle de hauteur des nouveaux murs de clôture sur rue par rapport aux murs existants afin d'améliorer l'harmonie des murs entre eux : respecter l'épannelage du secteur (harmonie) notamment avec les murs anciens.	Règlement écrit p.31	Rajouter "sauf si la clôture est constituée par un mur en pierre et réalisé dans le prolongement d'un mur protégé ou un mur en pierre existant où la hauteur du nouveau mur pourra être identique ou d'une hauteur comprise entre 2m et la hauteur du mur protégé ou en pierres existant"
13	Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois et autoriser le bois naturel pas peint (« Les bardages en bois pourront avoir une finition naturelle permettant de griser naturellement ou peints de couleur bois uniquement »)	Règlement écrit p.91	Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois et autoriser le bois naturel non peint
14	« Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté et de teintes naturelles » : Ajouter les termes de « brique s'il en existe dans le contexte bâti avoisinant » dans les matériaux autorisés et spécifier que « tout autre matériau exotique au secteur est interdit » (insister sur le caractère local).	Règlement écrit p.91	Correction à intégrer
15	Préciser que le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades avoisinantes et de typologie locale	Règlement écrit p.91	Correction à intégrer et définir la « typologie locale » dans le lexique
16	Reformuler la phrase sur les volets battants à maintenir en cas de pose de volets roulants : « En cas de pose de volets roulants sur une construction si celle-ci comporte des volets battants, ceux-ci ces derniers devront être maintenus afin d'habiller la façade ».	Règlement écrit p.91	Correction à intégrer
17	Supprimer le terme « symétriquement » pour l'implantation des châssis de toit : « Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé : o De les placer symétriquement et dans l'axe par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ».	Règlement écrit p.92	Correction à intégrer
18	Imposer des proportions verticales aux châssis de toit et imposer un meneau central	Règlement écrit p.92	Proposition refusée (libre à l'ABF de se positionner dans les secteurs protégés où il émet un avis)
19	Corriger certaines coquilles, erreurs matérielles du règlement écrit et notamment la référence au nuancier annexé pour les constructions agricoles		Corrections à intégrer Mentionner le nuancier annexé pour les règles sur l'aspect extérieur des constructions agricoles

COMMUNE DE LA-CHAPELLE-LA-REINE

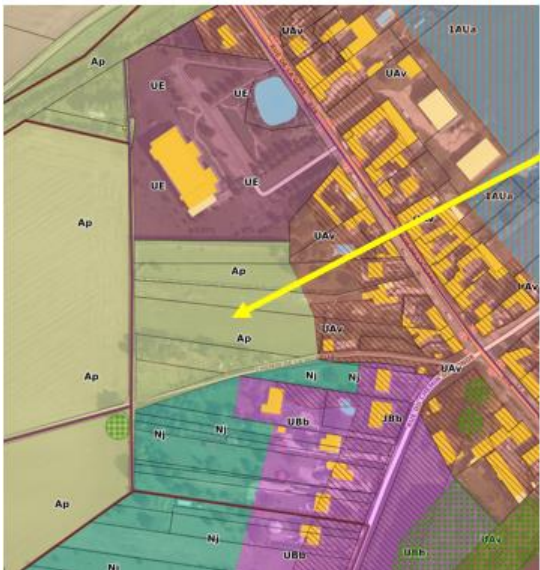
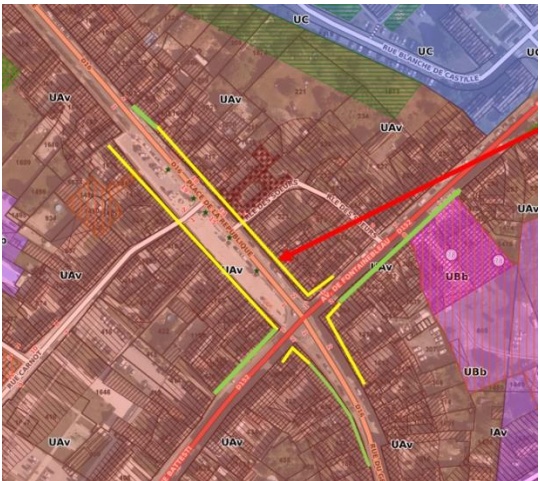
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Créer un emplacement réservé entre la rue de l'Essor et la RD152 afin de permettre une entrée/sortie plus fluide dans la ZAE et son extension future 	Règlement graphique, écrit (liste des ER) et rapport de présentation	A prendre en compte
2	Retirer l'Espace Boisé Classé dans la pointe Nord de la ZAE d'entrée de ville Nord pour permettre l'aménagement d'une nouvelle entrée dans la ZAE		Correction à prendre en compte
3	Permettre la sous-destination "autres hébergements touristiques" dans la zone UAv étant donné la présence de cette activité sur la commune : Article 1 La destination Commerce et activités de service, sous-destination autres hébergements touristiques est interdite Article 2 : est interdit l'usage « aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs L'établissement Fontaineblastel se situe dans la zone UAv, et dont le foncier appartient à la commune est actif en hébergement touristique et de campeurs. Il conviendrait donc de prévoir une dérogation.	Règlement écrit p.86 et RP	Correction à prendre en compte
4	Corriger les coquilles du règlement graphique (notamment la mention d'une zone UBa inexistante près du collège et du doublon du nom des voies)	Règlement graphique	Concernant les logements du collège, c'est une coquille du règlement graphique. Ils sont classés en UE et non en UBa.

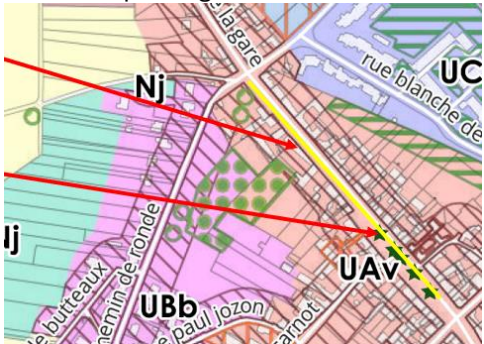
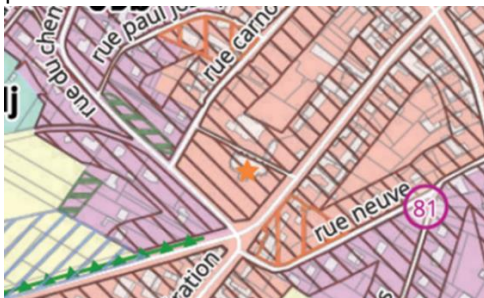
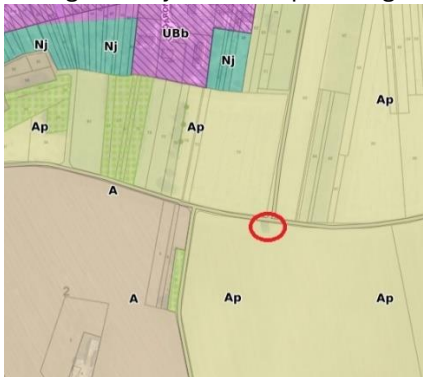
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Classer le terrain de la caserne de pompiers et ses logements en zone UBb1 afin de simplifier le règlement graphique sur la commune	Règlement graphique	Ce secteur sera classé en UBb comme le reste des constructions pavillonnaires aux alentours.
6	Réduire le nombre voire interdire le dépôt de véhicules stockés dans les zones résidentielles et naturelles : en secteur UBb dans les interdictions d'usage pourquoi autoriser d'aller jusqu'à 10 véhicules stockés ? Vu notamment une expérience en cours à Butteaux, on voit bien le dévoiement potentiel de cette règle. Cette disposition peut-elle être supprimée ?	Règlement écrit p.108	<u>Correction à apporter et à préciser :</u> Dans toutes les zones sauf la zone UX et la zone 1AUx : Sont interdits les usages et affectations des sols suivants : - Les dépôts extérieurs de véhicules et les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf liés à l'activité principale autorisée dans la zone et présente sur le terrain.
7	Passer la zone UBb en UBb1 afin préserver le cadre de vie du village : Pour permettre une implantation en retrait des 2 limites séparatives, il faudrait ajouter la commune de LCLR aux communes où cela est prévu (Arbonne, Bois le Roi, Perthes)	Règlement graphique et écrit p.108	Au regard des impacts d'une telle modification sur la densification des espaces urbanisés imposée par la réglementation nationale, cette proposition n'est pas retenue à ce stade.
8	Revoir à la baisse les surfaces de vente des commerces dans les 2 zones d'activités existantes : <i>L'application du maximum de 500m² de surface de vente au secteur 1AUx ne devrait-elle pas être supprimée compte tenu du fait que le secteur 1AUx a son propre sous-règlement voir p. 205 et suivantes dans lequel les surfaces ne sont pas limitées ?</i>	Règlement écrit p.160 et graphique	La zone UXc sur la route d'Ury ne pourra accueillir des commerces que jusqu'à 500m ² de surface de vente. Concernant la zone UXc sur la route d'Achères-la-Forêt, il est proposé de la scinder en 2 afin de prendre en compte l'activité mixte du BO RANCH (classement en future zone UL) et de ne pas favoriser le commerce dans la zone UXc restante qui passerait donc en UX (avec extension permise de 20% maximum des surfaces de vente existantes).
9	Corriger certaines coquilles sur le nom des arrêts de bus dans les OAP	OAP sectorielles	- OAP Rue des Champs : La ligne qui de transport en commun à considérer est le Avon-Malesherbes, l'arrêt « mairie » est à 650 m. - OAP n° 9 Rue du Général de Gaulle Desserte par les transports en commun, paragraphe à ajouter en mentionnant l'arrêt des « Marronniers » - OAP n° 9 Rue du Général de Gaulle p.46 : Au paragraphe transport en commun il est mentionné l'absence d'un arrêt de transport en commun. On devrait mentionner l'arrêt « marronniers » situé à 100m, voire celui de la « mairie » situé à 550 m

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
10	Ajouter la sous-destination “activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle” dans la partie écrite de l’OAP sectorielle n°2 “La rue des Champs	OAP sectorielles OAP n°2 La rue des Champs p.18	Le schéma de l’OAP indique bien également les « services ». Corriger la partie écrite.
11	Corriger les données relatives au risque de pollution des sols généré par l’activité ancienne du site : Le site est répertorié ` pour une activité de cartonnage, après recherche dans la base BASIAS, il s’agit d’une erreur de code, le bon est IDF7707695 sous la qualification de « fabrique de matériel destiné à l’électrolyse » ! https://fiches_risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP387621	OAP sectorielle et RP OAP n°3 Ancienne laiterie et ses équipements sportifs p. 24	A corriger
12	Revoir la rédaction de l’OAP Rue des Champs en nuanciant notamment l’objectif de densification qui porte à confusion au regard de la réalisation possible d’un seul logement Aux dernières nouvelles l’entreprise ferme, et elle prévoirait des logements sur l’ensemble. Nous craignons que le paragraphe « de permettre l’implantation de nouveaux logements, en densification, au sein de l’enveloppe urbanisée existante » apporte de la confusion bien que le plan en p. 30 et le texte § formes urbaines précise « l’emprise dédiée au développement d’une nouvelle construction à destination d’habitat individuel est de 0,05ha (soit 500m ²). Le texte précise également au § vocation prévisionnelle des espaces que « l’emprise dédiée aux activités économiques et à leur possible extension est de 0,19ha » (1 900m ²) et son emplacement est précisé sur le plan figurant en p. 30. La rédaction pourrait-elle être plus simple ?	OAP sectorielle OAP Rue des Champs p.27	A corriger
13	Corriger dans l’OAP Rue des Champs la partie sur les risques naturels puisque le site est concerné par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Renvoyer également aux orientations de l’OAP thématique Risques et résilience qui évoque ce risque. Il est écrit que « le site n’est exposé à aucun risque naturel. D’après le document de référence de la carte des risques argiles établie par le BRGM, cette zone est en risque faible (moyen à Bessonville). Nous savons d’expérience dans les lotissements de Villionnes que cette zone peut présenter des désordres sur les constructions, liés au retrait gonflement des argiles. Notre moyen de prévenir est d’exiger dans les Permis de Construire des études de sols préalables, et pour ce faire il nous semble indispensable d’ajouter cette référence.	OAP sectorielle et RP OAP Rue des Champs p.28	A corriger dans l’OAP la notion d’aléa moyen
14	Déplacer dans l’OAP Chemin des Vallées l’aire de stationnement mutualisé (visiteurs, promeneurs, patients médicaux...) à l’Est du secteur et exiger 12 places de stationnement Nous souhaitons imposer à la charge du lotisseur (porteur de projet) un stationnement public de 12 places. Lors de l’élaboration du PLU en 2016 2017 nous avons prévu un cheminement doux, piétons et cycles, le long du chemin des Vallées avec un parking en bout du lotissement pour les promeneurs. L’emplacement tel que figuré sur le plan en p. 34 n’est pas en ligne avec cet usage.	OAP sectorielle OAP n° 5 Chemin des Vallées p. 31	A corriger. - Déplacer l’aire de stationnement et demander 12 places de stationnement mutualisées (visiteurs, promeneurs, patients du cabinet...)

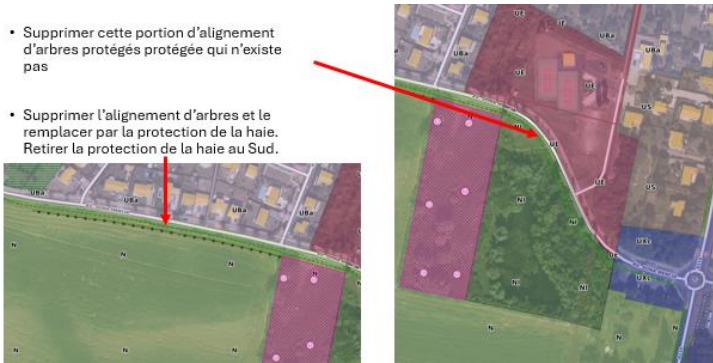
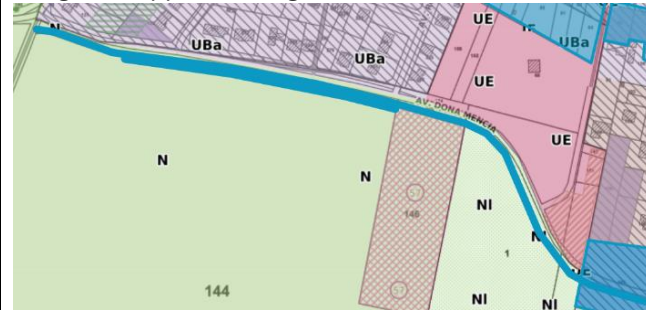
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
15	Prévoir une liaison douce le long de la Rue des Champs dans le schéma et les orientations écrites	OAP sectorielle OAP n° 5 Chemin des Vallées p. 31	Prévoir une liaison douce sur le schéma (emplacement réservé éventuel)
16	Retirer les plantations d'arbres sur les rues Paul Jozon et Rue Carnot en raison de l'insuffisance de place sur ces espaces : Le plan montre tout le long de la rue Paul Jozon une plantation d'une rangée d'arbres. Compte tenu de la largeur de la rue, cela ne semble pas réaliste, ni même possible.	OAP sectorielle OAP n° 5 Chemin des Vallées p. 41	A corriger. Tout comme sur la rue Carnot.
17	Limitier le nombre de logements à 8 sur l'OAP rue du Général de Gaulle, : Il est prévu un programme de 8 à 10 logements. Un permis de construire a été accordé pour la transformation en logement de grande taille, nous devons vérifier la caducité éventuelle de ce PC, mais en tous cas le nombre maximal de logements au regard de la surface de plancher et de la taille des logements attendus (au minimum 1 F4 et 1 F5), nous semble devoir être limité à 8 ce qui accessoirement permettra de ne pas avoir 100% de la cour à destination de stationnement.	OAP sectorielle et RP OAP n° 9 Rue du Général de Gaulle p.45	A corriger
18	Corriger les erreurs matérielles du règlement graphique et notamment la bande protection des lisières de forêt comme par exemple la représentation erronée du petit patrimoine sur le bassin de rétention de la zone d'activités 		A corriger
19	Limitier le nombre de logements à 10 sur l'OAP Rue Neuve : Pour les mêmes raisons que pour l'OAP n°9, nous souhaitons prévoir 8 à 10 logements.	OAP sectorielle et RP OAP n° 11 Rue Neuve p.51	A corriger.

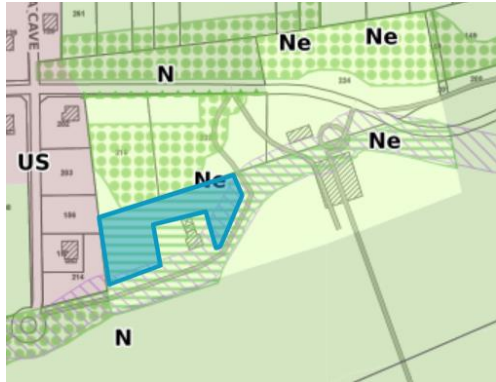
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
20	Supprimer les espaces verts protégés aménageables sur les secteurs de la rue du Chemin de Ronde et Chemin des Controuches  ⇒ Supprimer l'EVPA ⇒ A mettre en EBC	Règlement graphique	A corriger
21	Protéger les boisements situés entre la rue Carnot et la rue Paul Jozon sur la rue du chemin de ronde		A corriger
22	Protéger les boisements non couverts par des protections sur le secteur de la forêt de Larchant au Sud de Béssonville 	Règlement graphique	A corriger

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
23	Prolonger la zone Nj sur les fonds de jardin de la zone Ap située à l'ouest de la rue de la Gare 	Règlement graphique	A corriger
24	Mettre en place un linéaire commercial protégé de part et d'autre de la Place de la République et sur les locaux commerciaux du début de l'Avenue de Fontainebleau et de la rue du Général de Gaulle 	Règlement graphique	A prendre en compte Ajouter le linéaire jaune et vert

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
25	Remplacer les arbres remarquables de la Place de la République par un alignement d'arbres à prolonger sur la rue de la Gare 	Règlement graphique	A corriger
26	Protéger l'Eglise en tant que bâtiment de qualité architecturale et retirer le figuré petit patrimoine 	Règlement graphique	A corriger
27	Protéger le noyer dans la plaine agricole sur le chemin des Frinviles 	Règlement graphique	A ajouter en arbre isolé remarquable
28	Traiter la localisation de l'aire de « grand passage » des gens du voyage		L'aire de grand passage est prévue sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Montereau. Les études sont en cours.

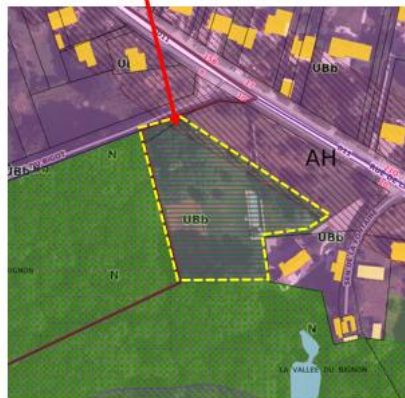
COMMUNE DE CHARTRETTES

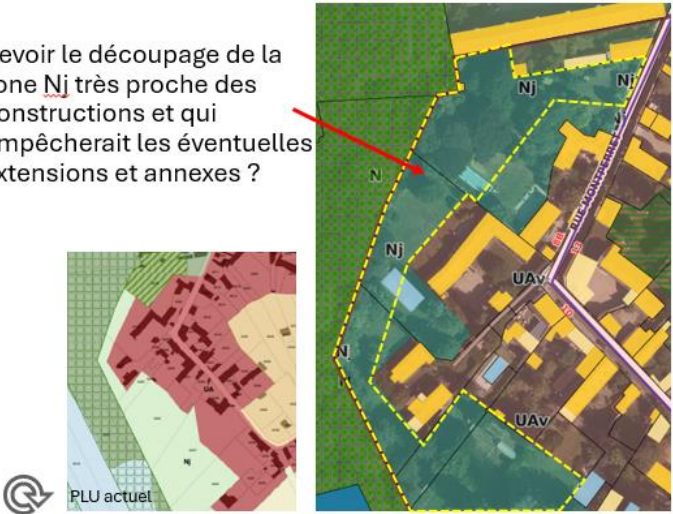
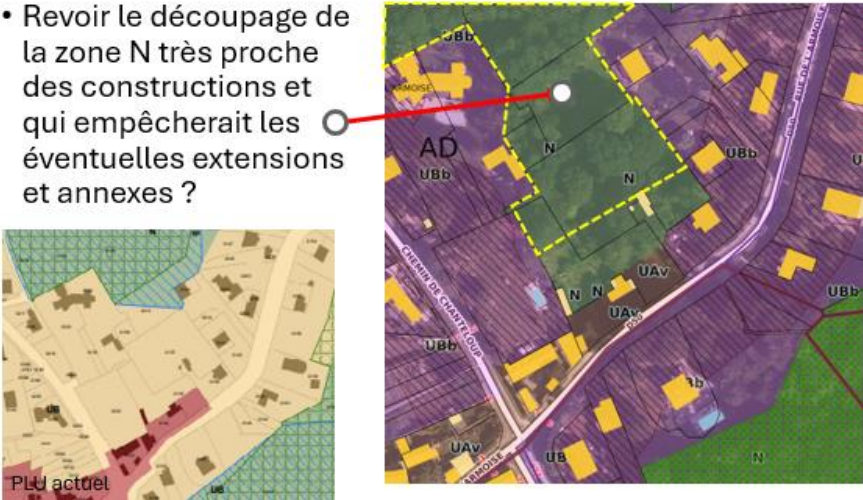
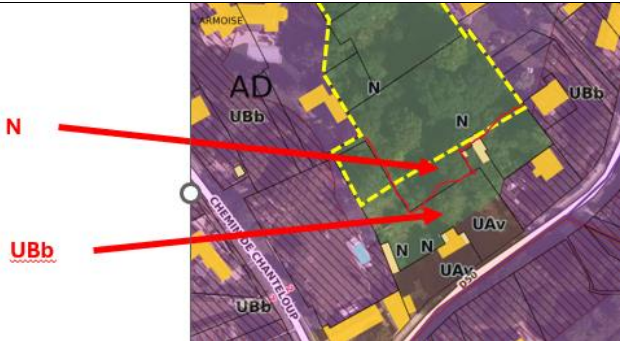
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Corriger l'emplacement des linéaires de protection des haies et d'alignements d'arbres sur l'avenue Dona Mencía - Supprimer cette portion d'alignement d'arbres protégés protégée qui n'existe pas - Supprimer l'alignement d'arbres et le remplacer par la protection de la haie. Retirer la protection de la haie au Sud. 	Règlement graphique	A modifier. Image 1 : conserver la protection haie (mais la remonter) et supprimer l'alignement d'arbres Image 2 : supprimer l'alignement d'arbres 
2	Compléter les protections des fonds de jardin sur les secteurs de la rue du Maréchal Joffre, rue des Jamettes, rue du Petit Vau Chartrettes - Il semble y avoir une disparité de traitement sur les fonds de jardin voire sur les jardins sur ce secteur très protégé contrairement à d'autres sur l'image ci-dessous. - Protéger ces fonds de jardins par des EVP aménageables ? 	Règlement graphique	A prendre en compte Exemples ci-dessous : 

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	Corriger les bandes de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha non cartographiés sur certains secteurs Chartrettes • Prolonger la bande de protection de la lisière boisée 	Règlement graphique	A prendre en compte
4	Réadapter la délimitation de l'Espace Vert Protégé Aménageable sur le secteur de l'Ecluse afin de prendre en compte les équipements de bord de Seine • Supprimer l'espace vert protégé aménageable sur cet espace déjà très aménagé 	Règlement graphique	Ajustement à réaliser en dehors des parties artificialisées 
5	Annexer au PLUi les 6 plans d'alignement existants et opposables sur la commune : Rue de la Chevalerie Rue Léon Godin Rue du Port Rue du Champ Fleuri Rue des Sablons Rue des Soupirs		A prendre en compte

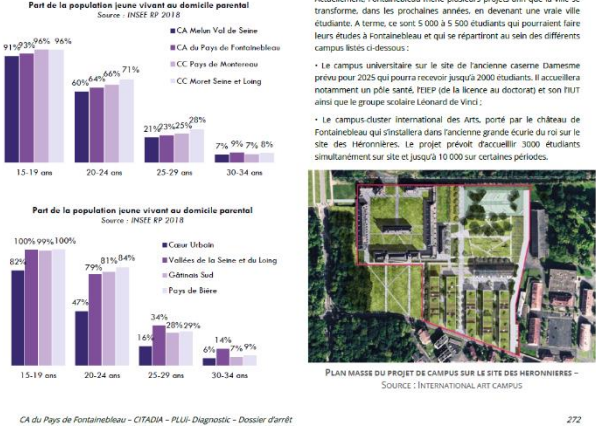
COMMUNE DE FLEURY-EN-BIERE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REponses APORTEES
1	Modification du règlement de la zone UAv pour interdire certains matériaux (bardage bois, menuiseries et gouttières en PVC)	Règlement écrit	La demande d'interdiction du bardage bois en UAv n'est pas acceptée, au vu de l'intérêt que présente ce matériau (esthétique, écologique, historique). Concernant le PVC, la proposition est acceptée de la manière suivante : - Concernant les menuiseries, pas d'interdiction du PVC sous réserve de l'avis de l'ABF dans les secteurs soumis à son avis Concernant les gouttières, seuls le zinc, le cuivre et la fonte sont autorisés
2	Modification du règlement de la zone UBb pour reprise des règles du PLU communal en vigueur concernant : - L'emprise au sol - La hauteur à l'égout - La construction en limite séparative Réduction du nombre de tuiles plates petit moule au m².	Règlement écrit	Après échanges avec la commune, il est convenu de passer la zone UBa en UBb permettant de répondre aux objectifs sans pour autant modifier le règlement de la zone UBb. La zone UBa qui permet : • De s'implanter sur deux limites séparatives (au lieu d'une limite séparative maximum en UBb) • Une emprise au sol maximum de 40 % (au lieu de 30% en UBb) La hauteur à l'égout 4.5m et pas 4m est retenue. Le nombre de tuiles au m ² sera réétudié pour être cohérent avec l'aspect des constructions existantes tout en rappelant que l'ABF donne un avis sur presque toutes les constructions de la partie urbanisée (avant et après PDA).
3	Corriger une coquille à la page 112 « les tuiles plates sont de type « petit moule » de 660 à 90 tuiles au m² » : 60 à 90 au m².	Règlement écrit	Correction à prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
4	Rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit la Vallée Sud : remplacer l'espace vert protégé aménageable par une zone Nj (en cohérence avec la zone N au PLU communal en vigueur) Ne faudrait-il pas passer le fond de jardin en Nj (et retire l'EVPa) afin d'éviter une trop grosse opération sur la partie avant qui n'était pas constructible avant le PLUi ?  	Règlement graphique	Correction à apporter : passer la partie bleue en Nj et  supprimer l'EVPa
5	Rectification d'erreurs matérielles : suppression d'espaces verts protégés aménageables inutiles car situés sur des espaces en-dehors de la bande constructible Retirer l'EVPa qui peut faire doublon avec la partie du terrain hors bande constructible ?  	Règlement graphique	Suppression de l'EVPa et extension de la zone Nj au bout de la flèche rouge

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
6	Rectification de la limite zone UAv / zone Nj rue Montperret, au sud du château, dans la logique de la limite UA / Nj au PLU communal en vigueur Revoir le découpage de la zone Nj très proche des constructions et qui empêcherait les éventuelles extensions et annexes ? 	Règlement graphique	A prendre en compte sur le périmètre en jaune pointillés qui correspondrait à la future zone Nj.
7	Rectification de la limite N et UAv / UBb en cohérence avec les propriétés voisines et le PLU communal en vigueur rue de l'Armoise Revoir le découpage de la zone N très proche des constructions et qui empêcherait les éventuelles extensions et annexes ? 	Règlement graphique	
8	Indiquer sur le plan graphique et dans les servitudes la présence du ruisseau souterrain dit « Le Regard »		A prendre en compte

COMMUNE DE FONTAINEBLEAU

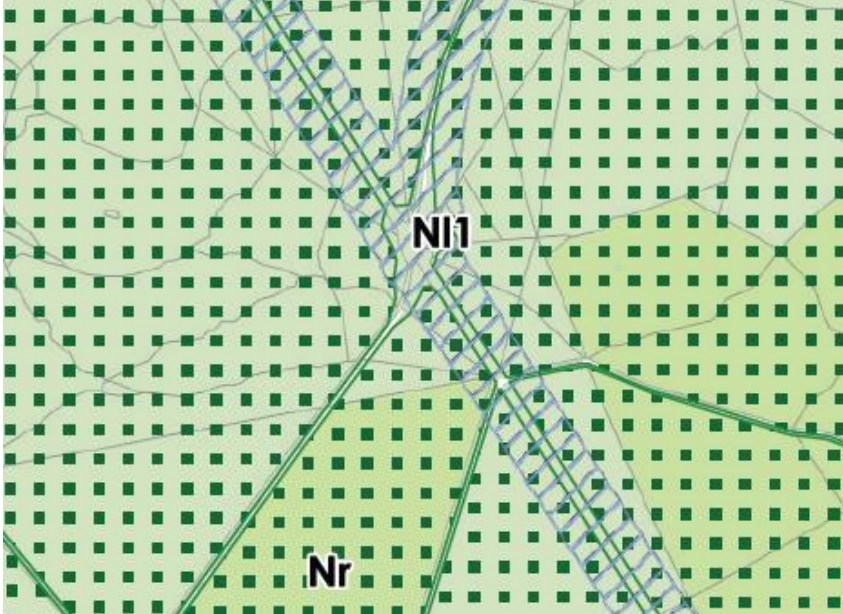
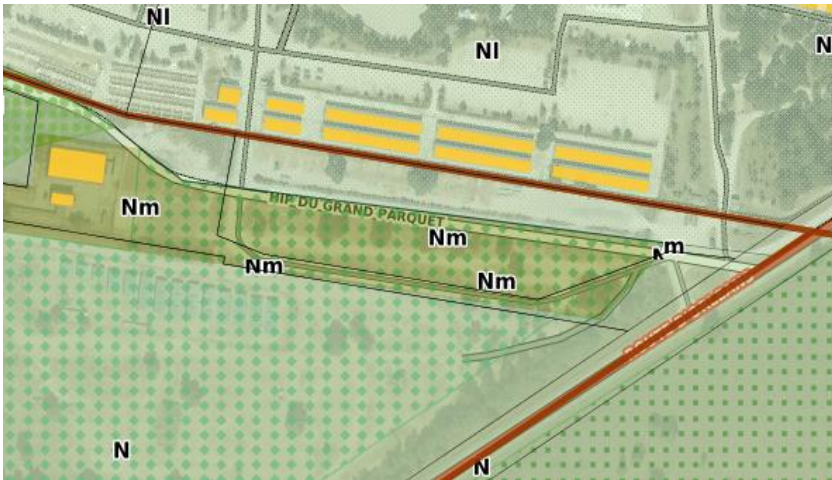
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Tout d’abord, le rapport de présentation du PLUi du Pays de Fontainebleau, qui comprend le diagnostic du territoire dont l’élaboration a commencé dès 2022, doit être mis à jour afin que l’état des lieux du territoire soit actualisé. En effet, certaines informations figurant dans le PLUi arrêté en juin 2024 sont devenues obsolètes et/ou caduques.		Le diagnostic sera mis à jour selon les dernières données à disposition. Il s’effectue toujours un temps certain entre la réalisation du diagnostic et l’approbation du document.
1a	Supprimer page 272 la mention du Campus des Arts prévu sur le quartier des Héronnières et du Clos des Ebats qui n’est plus d’actualité  Actuellement, Fontainebleau mène plusieurs projets afin que la ville se transforme, dans les prochaines années, en devenant une vraie ville étudiante. A terme, ce sont 5 000 à 5 500 étudiants qui pourraient faire leurs études à Fontainebleau et qui se répartiraient au sein des différents campus listés ci-dessous : • Le campus universitaire sur le site de l’ancienne caserne Damesme prévu pour 2025 qui pourra recevoir jusqu’à 2000 étudiants. Il accueillera notamment un pôle santé, FDEP (de la licence au doctorat) et son IUT ainsi que le groupe scolaire Léonard de Vinci ; • Le campus-cluster international des Arts, porté par le château de Fontainebleau qui s’installera dans l’ancienne grande écurie du roi sur le site des Héronnières. Le projet prévoit d’accueillir 3000 étudiants simultanément sur site et jusqu’à 10 000 sur certaines périodes. PLAN MASSE DU PROJET DE CAMPUS SUR LE SITE DES HERONNIERES - SOURCE : INTERNATIONAL ART CAMPUS CA du Pays de Fontainebleau – CITADIA – PLUi-Diagnostic – Dossier d’arrêt 272	Rapport de présentation	Correction à prendre en compte
2	Ensuite, la stratégie et les objectifs de développement pour le territoire ont été débattus dans le Projet d’Aménagement de Développement Durables (PADD). Leur traduction opérationnelle et leur cohérence sont inscrites dans toutes les pièces composant le PLUi du Pays de Fontainebleau arrêté en juin 2024. Pour le territoire de Fontainebleau, conformément aux exigences de la commune pour un urbanisme mesuré et de qualité mettant en valeur l’« ADN bellifontain », cela se traduit dans le PLUi arrêté par : • Une protection renforcée et démultipliée des patrimoines bâtis en écho au Domaine National comprenant le Château et ses annexes, afin de continuer à transmettre cet héritage bellifontain unique et exceptionnel tel que désigné par l’Unesco ; • Une protection renforcée et élargie du patrimoine naturel dans la zone urbaine en complément du massif forestier en site classé, afin de contribuer au bien-être de la		Dont acte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	population en participant à la réduction de l'îlot de chaleur urbain et afin de permettre un réseau fonctionnel écologique à la biodiversité ; • Un équilibre entre le cœur urbain avec ses charges de centralité et les communes de l'ensemble du Pays de Fontainebleau, inscrit en interactions avec des territoires départemental et régional ; • Un équilibre entre présence et préservation de la trame verte urbaine et les possibilités d'intégration harmonieuse de constructions neuves et d'adaptation des bâtis existants, en particulier en fixant des hauteurs maximales modestes, que ce soit : - Des constructions neuves et/ou en démolition, reconstruction, pour permettre le logement de personnes suite au desserrement des ménages en constante augmentation ou de jeunes actifs qui entrent dans le parcours résidentiel ; - Des adaptations des habitations existantes pour exemples : une extension d'agrément ou nécessaire au vieillissement du ménage ; - Des adaptations des bâtis existants pour le renouvellement ou l'installation d'une activité économique ; • Un équilibre robuste entre les fonctions résidentielles, toutes les économies et tous les services, permettant que Fontainebleau demeure une ville d'exception où il est possible de se cultiver, de se soigner, de s'éduquer, d'avoir des activités multiples, de se déplacer, de faire ses achats, d'être dans la nature, de partager, etc... • Un équilibre entre la ville d'aujourd'hui et les défis de demain ; Pour ce faire, le PLUi du Pays de Fontainebleau arrêté en juin 2024 répond à ces objectifs. Cependant, il est nécessaire : 1. D'adapter les outils mis en place sur le secteur du clos des Ebats et des Héronnières, De clarifier la rédaction et les représentations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du cœur urbain.		
3	Les Héronnières et le Clos des Ebats La parcelle AT n°5, sur laquelle sont édifiées les anciennes écuries royales, classées au titre des Monuments Historiques (MH) et récemment incluses dans le Domaine national de Fontainebleau (décret du 24/05/2024) fait l'objet, de la part de l'établissement public du Château de Fontainebleau (EPCF) et du Ministère de la Culture (MC), avec les parcelles du Clos des Ébats, d'importantes études de reconversion visant à redonner vie à ce monument qui fait partie de l'histoire du pays et de son patrimoine majeur. Si le zonage en zone N est parfaitement justifié, au regard des intérêts majeurs à protéger notamment du point de vue esthétique et historique, au sens de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 151-11 2° du même code, le PLUi prévoit que les bâtiments existants pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès	Règlement écrit	Correction à prendre en compte. Les bâtiments des Héronnières pourront tous changer de destination selon les propositions effectuées par la ville.

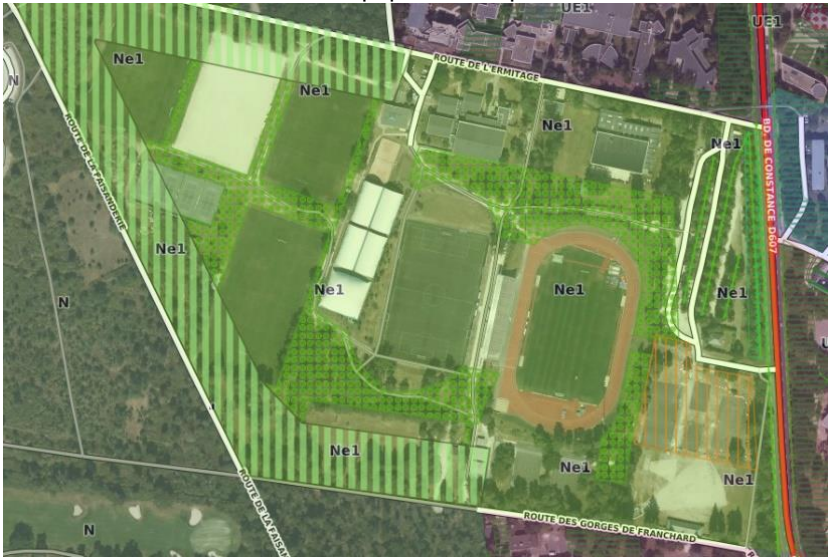
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	lors que ce changement ne compromet pas la qualité paysagère du site. Toutefois, les destinations autorisées sont beaucoup trop limitatives, puisqu'elles ne permettraient pas la reconversion indispensable à la sauvegarde de ce monument historique. Il serait donc souhaitable et nécessaire que les changements de destination autorisés puissent couvrir toutes les sous-destinations incluses dans la destination "équipements collectifs et services publics", comme cela est le cas dans le PLU actuel, mais qu'ils donnent aussi la capacité de développer des activités touristiques en lien avec le Château de Fontainebleau et toute activité permettant d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine insigne. Le PLUi devrait permettre tout changement de destination à l'exclusion des destinations suivantes : · Logement ; · Commerce de gros ; · Cinéma ; · Lieux de culte ; · Industrie ; · Cuisines dédiées à la vente en ligne. De même les parcelles du Clos des Ébats Sud (AT n°187 et AT n°188) forment un tout programmatique avec la parcelle des Héronnières dont elles sont indissociables puisqu'elles sont nécessaires à leur sauvegarde et valorisation patrimoniale. Elles sont actuellement classées en zone UM, alors que ces parcelles ne dépendent plus du ministère des Armées. Il serait souhaitable, pour assurer la reconversion de l'ensemble du site, que les parcelles du Clos des Ébats Sud puissent aussi faire l'objet de tout changement de destination, à l'exclusion des destinations suivantes, exclusions identiques à celles des Héronnières : · Logement ; · Commerce de gros ; · Cinéma ; · Lieux de culte ; · Industrie ; · Cuisines dédiées à la vente en ligne.		Une partie des terrains (au Sud du terrain) seront classés en UR tout en précisant dans l'OAP sectorielle que les destinations indiquées ne seront pas autorisées : · Logement ; · Commerce de gros ; · Cinéma ; · Lieux de culte ; · Industrie ; · Cuisines dédiées à la vente en ligne.
4	La rédaction de la partie texte doit exprimer clairement que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qu'elles soient thématiques mais surtout sectorielles, n'entraînent pas une obligation à agir pour les propriétaires à aucune échelle de temps. Ces OAP complètent toutes les autres dispositions aussi bien celles du zonage que celles du règlement et des annexes du PLUi et ne seront appliquées qu'en cas de besoin lors de l'élaboration de projet et du dépôt d'une autorisation au titre du droit des sols. Les orientations sectorielles font par ailleurs référence à des dispositions de document de planification, dits de rang supérieur, qui sont eux-mêmes actualisés. Ainsi, le nouveau		Dont acte Il convient de rappeler cependant que le SDRIF-E impose que les nouveaux espaces d'habitats soient au moins aussi denses que la moyenne de densité des espaces d'habitats existants sur la commune. Les OAP prévoyant des logements doivent rappeler ces principes qui doivent être respectés.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	Schéma Directeur Régional Environnemental SDRIF-e voté le 11 septembre 2024 par la Région Ile de France est cité dans quelques OAP en stipulant une fourchette du nombre de logements. Il est important de signaler que ces chiffres sont indicatifs car la répartition des objectifs vers lesquels le territoire intercommunal doit tendre, sont au stade du PLUi répartis sur les secteurs de potentiels renouvellement urbain, sans obligation. Les projets doivent être compatibles, et non conformes, avec les OAP. Il est cependant très important que les schémas des OAP soient très explicites et retranscrivent au mieux les dispositions écrites comme celles concernant la préservation de certains bâtiments et de cônes de vues ou la création d'espaces végétalisés de pleine terre.		
4a	OAP St Merry : Retourner les Percées visuelles vers le cœur d'îlot et non vers la rue  OAP Saint Merry / Parcelles PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau	OAP sectorielle Cœur Urbain	A prendre en compte
4b	OAP Damesme : Aménagement des 2 pavillons d'entrée de Damesme dans le volume existant ou dans les mêmes proportions pour maintenir une percée visuelle depuis la rue du Sergent Perrier  OAP DAMESME PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau	OAP Cœur Urbain	A prendre en compte

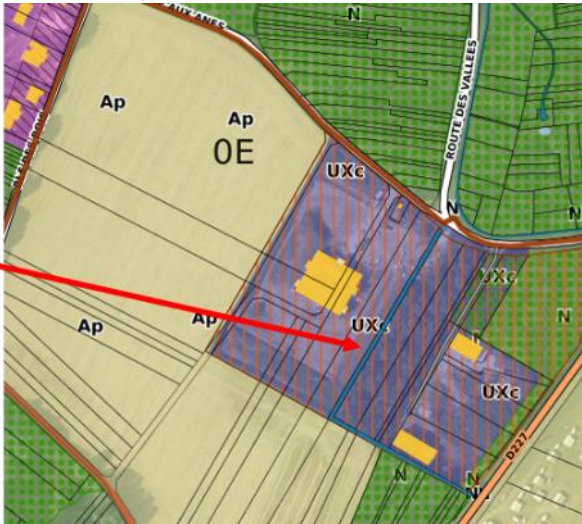
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Enfin, il est demandé à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de corriger toutes les erreurs graphiques et matérielles.		Un certain nombre d'erreurs matérielles seront reprises notamment :
5a	Retirer l'EVP strict sur le cimetière qui semble contraire à la destination d'extension de celui-ci 	Règlement graphique	A prendre en compte
5b	Le secteur triangulaire N11 doit être recalé sur l'unité foncière de la maison forestière. 	Règlement graphique	A prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5c	Les étiquettes de deux secteurs NI1 (maisons forestières de la Glandée, MF et auxiliaire de Courbuisson) n'apparaissent pas. De manière générale pour les étiquettes des secteurs NI1 maisons forestières, il serait préférable de les décaler légèrement (en ajoutant un trait pour indiquer la zone par exemple) car à l'échelle du plan, l'étiquette masque souvent la totalité de l'emprise. 	Règlement graphique	A prendre en compte
5d	Retirer l'EVP strict sur le terrain de la Salamandre au regard de sa vocation de parking actuellement 	Règlement graphique	A prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5e	Décaler la bande de recul de 75 à 25 m sur le secteur de l'OAP (projet skate-park) 	Règlement graphique	A prendre en compte
5f	L'objet de l'ER n°66 est une reprise du PLU actuel mais il ne s'agit pas d'une voie de desserte interne. Le bénéficiaire est la commune et non la CAPF 	Règlement graphique Annexe Règlement écrit (ER) Justification	A prendre en compte. Objet de l'ER à préciser.
5g	Retirer l'emplacement réservé n°69 prévoyant 15 % de logements sociaux.	Règlement graphique et liste des ER Justification	L'ER sera retiré. L'OAP du quartier du Bréau impose déjà 15 % de logements sociaux sur les opérations de constructions et d'aménagements produisant du logement.

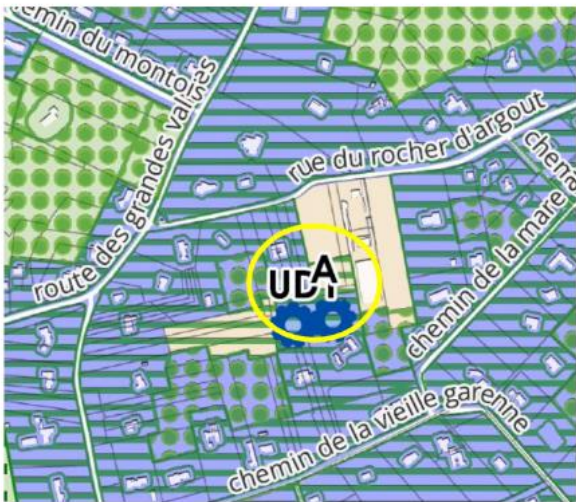
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
5h	Supprimer les Espaces Boisés Classés sur les voies (dont sécurité pompiers) et cheminements existants des équipements sportifs du Stade Mahut 	Règlement graphique Rapport de présentation	A prendre en compte

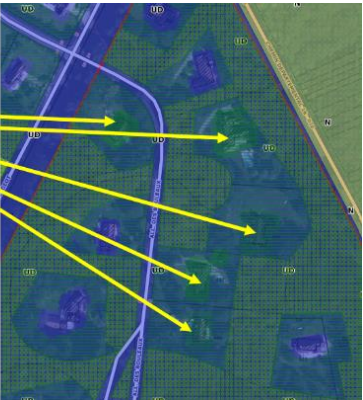
COMMUNE D'HERICY

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Correction d'une erreur matérielle : suppression d'espaces verts protégés aménageables sur des zones N (plus protectrices), cours Robert Cornille • Supprimer l'Espace Vert Protégé Aménageable inutile qui se superpose avec la zone N 	Règlement graphique	Supprimer l'EVP aménageable
2	Modification du règlement de la zone UXc pour autoriser la destination restauration sur une partie de la zone de la Ruelle aux Ânes, en cohérence avec l'existant. • Autoriser la restauration dans la zone <u>UXc</u> 	Règlement graphique Règlement écrit	Autoriser la restauration sur la partie délimitée en bleu 

COMMUNE DE NOISY-SUR-ECOLE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Corriger la délimitation des bandes de protection des lisières de forêt -lisières ajoutées par erreur ou oubliées) • La bande de protection de la lisière boisée devrait être délimitée ici. • La bande de protection de la lisière boisée devrait être retirée ici.  Noisy-sur-Ecole • La bande de protection de la lisière boisée devrait être délimitée ici.  	Règlement graphique	Correction à intégrer

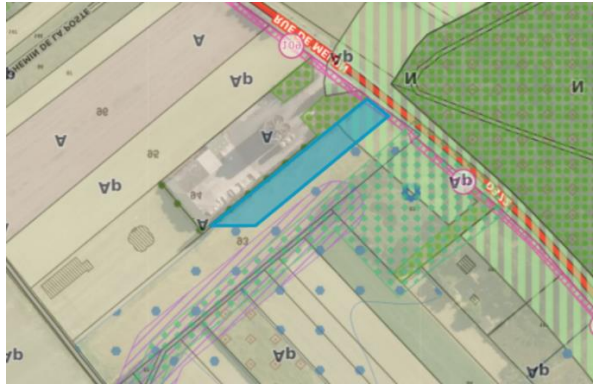
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REponses APPOrTEES
2	Améliorer la lisibilité du règlement graphique et notamment la distinction entre les zones UD et UD1  La couleur des zones UD et UD1 est trop proche pour permettre de distinguer les deux secteurs et l'étiquette UD1 est à remplacer car sous celle de la zone A	Règlement graphique	Correction à intégrer
3	Revoir le positionnement des “étiquettes” de zone pour une meilleure compréhension du règlement graphique Noisy-sur-Ecole Retirer la superposition des étiquettes de nom de zones 	Règlement graphique	Correction à intégrer

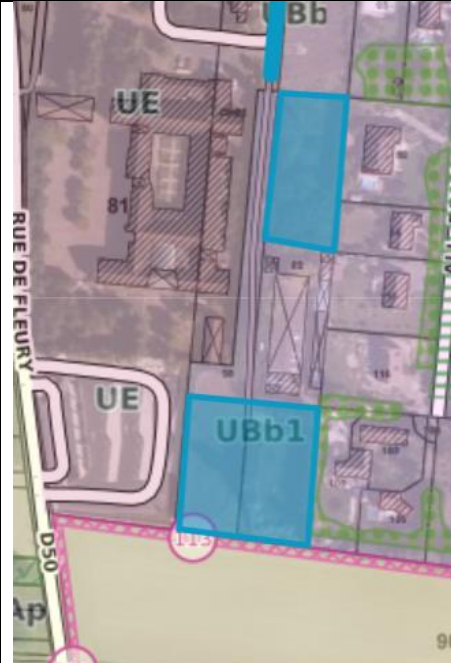
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
4	Retirer les Espaces Verts Protégés Aménageables délimités par erreur sur les constructions et leurs abords proches au sein du Domaine de Chambergeot Noisy-sur-Ecole • Les bulles doivent exclure les EVP aménageables. 	Règlement graphique	Correction à intégrer
5	Supprimer l'Espace Vert Protégé aménageable en zone agricole sur le secteur la Croix Saint-Jérôme Noisy-sur-Ecole • Supprimer l'Espace Vert Protégé Aménageable en zone A. 	Règlement graphique	Correction à intégrer
6	Revoir la délimitation des Espaces Verts Protégés Aménageables dans la zone UD1 de la Croix-Saint-Jérôme afin de clarifier la règle par rapport au décalage du plan cadastral et de la vue aérienne pour les extensions et annexes	Règlement graphique	<u>Correction à intégrer</u> Retirer les EVP aménageables délimités graphiquement pour les remplacer par une règle écrite : « Dans la zone UD1 de Noisy-Sur-Ecole, dans le secteur de la Croix Saint-Jérôme, la règle des espaces verts protégés aménageables sera appliquée à partir d'une distance de 5 mètres autour de tout point de la construction principale existante ».

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
7	Faire figurer dans la légende la profondeur précise de la bande constructible sur la commune (35m)	Règlement graphique	Faire apparaître dans la légende du plan communal la profondeur précise de la bande constructible (35 mètres).
8	Supprimer le zonage Nr figurant dans la légende du plan communal	Règlement graphique	Correction à intégrer
9	Supprimer la bande constructible sur les secteurs UBb de la commune	Règlement graphique	Maintenir en UAv la bande de 35 mètres et la supprimer en UBb
10	Revoir la délimitation des Espaces Boisés Classés sur les secteurs de la Croix Saint-Jérôme et le Domaine de Chambergeot par rapport au classement existant	Règlement graphique	Reprendre la délimitation des Espaces Boisés Classés sur ces 2 secteurs en reconduisant le classement existant dans le PLU actuel afin de distinguer les boisements forestiers des arbres constituant un parc ou un jardin
11	Corriger le décalage par rapport au plan cadastral de la délimitation du zonage du secteur NI du Bois-Rond	Règlement graphique	Correction à intégrer
12	Reprendre la délimitation des zones N, UAv et UBb sur les secteurs du Hameau Bas (ZK 153), du secteur Eglise (AH 201 et AH 30, AH 257 et AH 258), rue du Jeu de Paume (G 452) et rue Grande (AE 109 et AE 111)	Règlement graphique	Correction à intégrer
13	Compléter et clarifier la règle sur les extensions avec toiture inférieure à 35° pour davantage de qualité architecturale Zone UAv -art.5.1 « Une pente de toit inférieure à 35° et un seul versant sont tolérés pour les extensions »	Règlement écrit	Correction à intégrer : « Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et un toit à un seul versant pourront être tolérés pour les vérandas et pour les extensions à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m au faîtage <i>et que leur surface soit limitée à 40m² d'emprise au sol</i> ».
14	Clarifier la règle des hauteurs en zones UD et UD1 pour ne permettre que deux niveaux maximum et une hauteur maximum de 10m Zone UD et UD1 -art 4.2 hauteur « Dans les zones UD et UD1 de la commune de Noisy sur Ecole, la hauteur maximale des constructions (deux niveaux maximum) est limitée à : - 10 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+C) - 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses 6 mètres à l'égout des toitures »	Règlement écrit	Correction à intégrer
15	Revoir la règle sur les distances entre deux constructions au sein de la zone UAv et 1AUv en cohérence avec la distance par rapport aux limites séparatives Zone 1AUv – art.4.5 « Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins 10 mètres ».	Règlement écrit	A prendre en compte
16	Mentionner dans le lexique la notion d'épannelage	Lexique	Le terme « épannelage » sera défini dans le lexique.

COMMUNE DE PERTHES-EN-GATINAIS

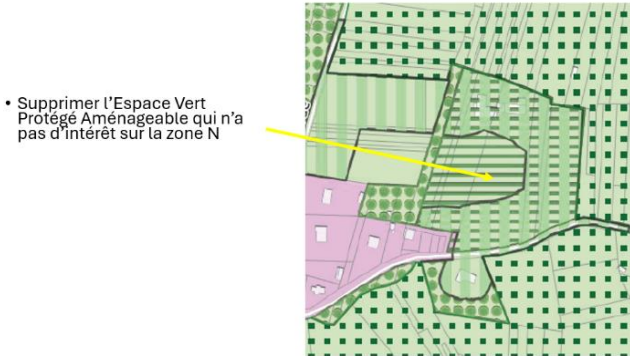
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Revoir l'application de la bande constructible dans les zones urbaines de la commune où elle n'apparaît pas	Règlement graphique	La bande de constructibilité sera appliquée en zones UAv et en UBb1 (30m de large) et les Espaces Verts Protégés aménageables seront maintenus. Application de la bande constructible sur la rue ci-dessous. 
2	Revoir les outils de protection des espaces arborés sur la place de la Mairie, le long de la rue Melun et du mail derrière l'école Revoir la protection des espaces publics paysagers autour des équipements - Alignement d'arbres le long de la RD - EVP strict à l'arrière de la cour d'Ecole 	Règlement graphique	A prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	Corriger les doublons de protections des abords des cours d'eau • Supprimer l'EVP strict, faire figurer le cours d'eau et la bande de protection du cours d'eau. • Supprimer l'EVP strict sur la bande de protection du cours d'eau car doublon de protection. 	Règlement graphique	Les EVP stricts qui font doublon avec la protection des cours d'eau seront supprimés. La bande de protection sur le canal de vidange sera matérialisée (ci-dessous). 
4	Protéger les mares et zones humides du Nord de la commune le long de la RD 372	Règlement graphique	A prendre en compte (espaces délimités en bleu clair) et à croiser avec les données du SEMEA.  

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Protéger les murs de clôture en pierres sur les rues de Fleury, rue du Docteur Siffre et le long du mail derrière l'école 	Règlement graphique	 Les murs délimités en bleu clair seront protégés.
6	Préciser de manière chiffrée la pente des terrains sur la règle de l'emprise au sol	Règlement écrit	Correction à prendre en compte Des EVP aménageables seront délimités dans les espaces bleus ci-dessous.
7	Prévoir de nouveaux Espaces Verts Protégés aménageables sur des terrains en bordure des zones naturelles et agricoles en complémentarité de la bande constructible	Règlement graphique	

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
8	Ajouter la commune de Perthes à l'interdiction des brises vues réalisés en brande de bruyère Page 30 (dispo communes) dernier paragraphe : ajouter Perthes à la liste Fontainebleau et Avon (brande de bruyère)	Règlement écrit	A prendre en compte
9	Mettre en annexe du PLUi des délibérations adoptées par le Conseil municipal du 26 juin 2024 : - Délibérationn°17-2024 portant institution de la déclaration préalable pour l'édification de clôture sur le territoire communal ; - Délibérationn°18-2024 portant institution de la déclaration préalable pour les travaux de ravalement sur le territoire communal ; Délibérationn°19-2024 portant instauration du permis de démolir sur le territoire de la commune.	Annexes du PLUi	A prendre en compte

COMMUNE DE RECLOSES

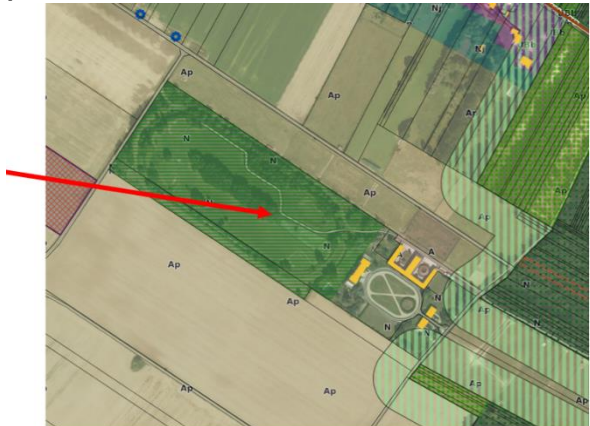
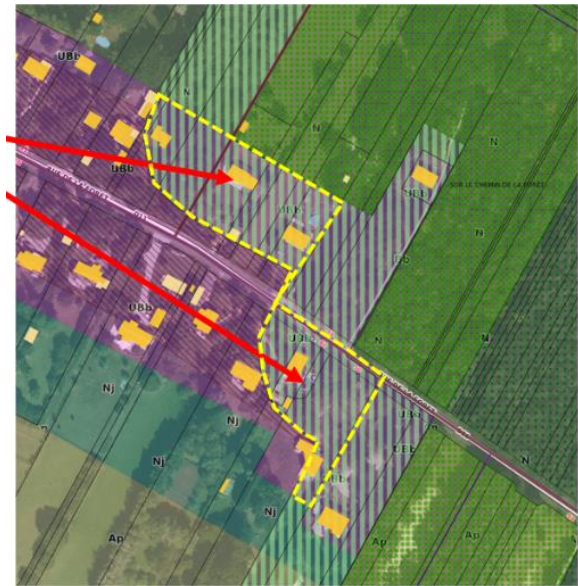
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Remplacer la protection des alignements d'arbre par la protection d'une haie 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
2	Rectification d'erreur matérielle : supprimer l'Espace Vert Protégé Aménageable (EVPa) en zone naturelle au bout de la rue des Canches  • Supprimer l'Espace Vert Protégé Aménageable qui n'a pas d'intérêt sur la zone N	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
3	Supprimer l'emplacement réservé n°116 entre la rue Grande et la rue des Ecoles 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
4	Prévoir un emplacement réservé sur la parcelle AE608 destiné à l'extension du jardin municipal attenant à l'est	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
5	Revoir le découpage de la zone 1AUx située rue du Clos à la Fourrée pour restreindre son emprise	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
6	Prévoir une zone AU mixte au sud-est de la zone 1AUx et au-dessus de la zone Ne du cimetière	Règlement graphique	Correction à prendre en compte

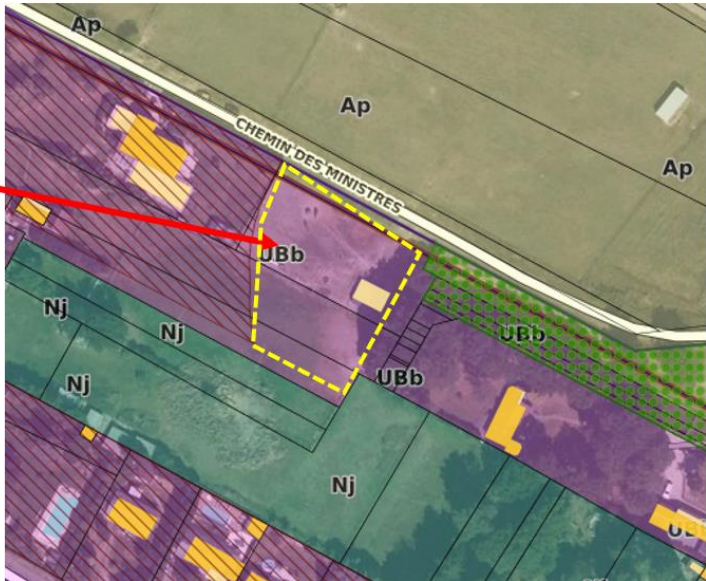
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE

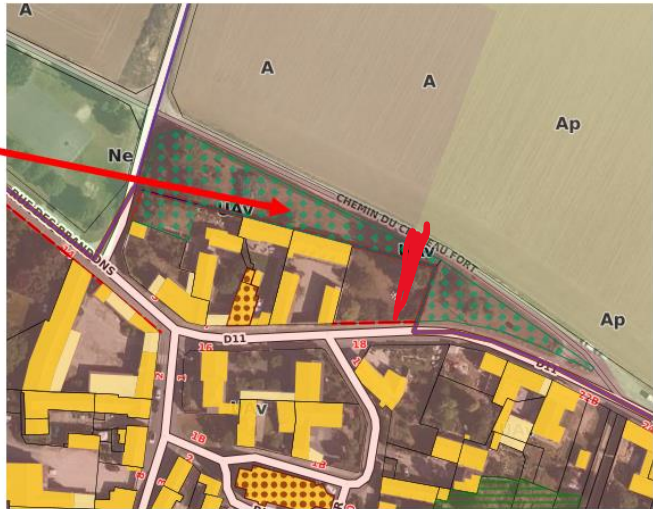
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Correction d'erreurs matérielles sur la largeur des bandes de protection des cours d'eau selon les zones U, A et N Revoir les limites de la bande de protection des cours d'eau entre les zones <u>Uav</u> et <u>Ap</u> 	Règlement graphique	Correction à intégrer
2	Correction de l'oubli de la bande de protection sur la partie du ru de la Rionnerie (ou Fief du Sault) déjà protégée au PLU communal en vigueur. Saint Germain sur Ecole Appliquer la bande de protection le long du cours d'eau 	Règlement graphique	La présence du ru de la Rionnerie (ou du fief du sault) n'est avérée que sur la portion figurée ci-dessous (source : IGN Géoportail).  Par conséquent, il conviendra d'appliquer la bande protection des cours d'eau sur la partie avérée, et de revoir la limite U/N en cohérence.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	Correction d'une erreur matérielle relative à l'absence du nom de certaines zones A et N sur les tirages papier du règlement graphique	Règlement graphique	Correction à apporter en préservant un espace de jardin entre la limite rouge et la limite séparative Nord
4	Correction de l'OAP n°2 « Au croisement des rues Saint-Sauveur, de l'Église et de la RD11 » pour prolonger la bande de jardins à aménager sur toute la longueur	OAP sectorielle	
5	Intégration dans les annexes du PLUi des documents administratifs suivants : - délibération taxe aménagement - délibération clôture - délibération ravalement - délibération permis démolir - arrêté d'alignement sur la RD11	Annexes	La commune enverra à la CAPF les délibérations déjà prises pour intégration dans les annexes. La plupart risque d'être reprises pour être mises à jour lors de l'approbation du PLUi.

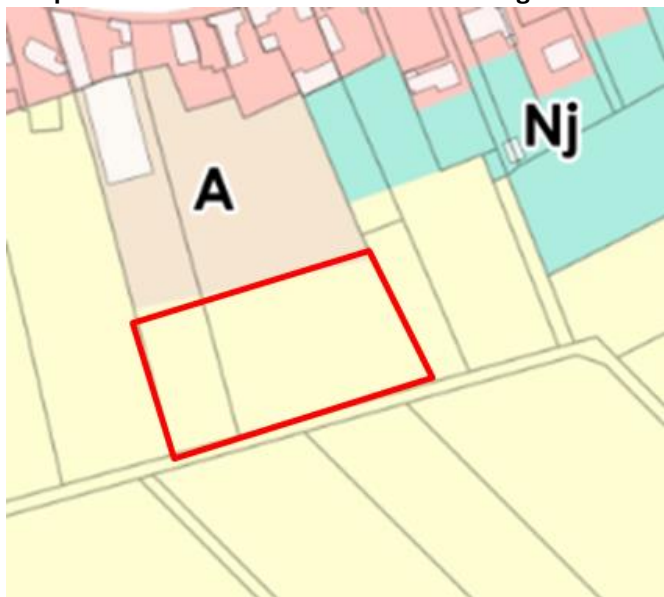
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-EN-BIERE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Supprimer l'Espace Vert Protégé Aménageable (EVPa) en zone naturelle sur la parcelle ZD209 au sud-est de la commune 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
2	Retirer la bande de protection de la lisière de forêt au regard du site urbain constitué sur le secteur de la rue de la Forêt 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
3	Ajouter la bande de protection de la lisière de la forêt dans les zones A oubliées 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
4	Ajouter la bande constructible depuis le chemin des ministres 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Passer l'EVP strict en EVPA aménageable sur le terrain situé le long du chemin du Château Fort et le redécouper sur la pointe à l'Est (enlever la pointe à l'Est du trait rouge). 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
6	Passer certains bâtiments repérés en « bâtiments de qualité architecturale », au lieu de petit patrimoine (rajouter le puit délimité par le point rouge) 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte Rajouter le puit « point en rouge ».

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
7	Protéger 2 chênes et un noyer en arbre isolé remarquable le long de la rue de la Forêt à Macherin 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte : protéger les chênes (chêne) et le noyer (arbre isolé remarquable)
8	Modifier la délimitation des haies sur une zone agricole à l'est de la rue du Montoir au nord-est de la commune	Règlement graphique 	Supprimer la partie en rouge et laisser la possibilité d'un accès à l'unité foncière.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REponses Apportees
9	Prolonger la bande constructible le long de l'allée de la gare dans la zone UBb 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
10	Agrandir la zone A sur l'entièreté des parcelles ZH7 et ZH8 jusqu'au chemin d'exploitation au Sud sur le hameau de Forges 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
11	Faire apparaitre les servitudes de captage d'eau potable dans le dossier de PLUi	Annexes	Correction à prendre en compte

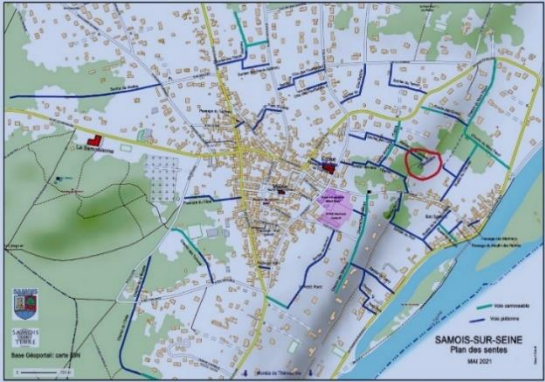
COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Autoriser les murs pleins enduits pour les clôtures sur voie et emprises publiques	Règlement écrit	Correction à prendre en compte
2	Mentionner dans le lexique la définition d'une "construction principale"	Règlement écrit Lexique	Correction à prendre en compte
3	Préciser et compléter les règles sur les clôtures en limites séparatives pour davantage de qualité notamment des matériaux	Règlement écrit	<u>Correction à prendre en compte :</u> Les clôtures en plastiques et plaques de béton sont interdites. Elles ne doivent pas être constituées par des matériaux détournés de leur usage d'origine tels que des tôles métalliques de couverture par exemple, d'éléments hétéroclites ou par des haies artificielles.
4	Compléter les règles sur les clôtures qui ne seraient pas implantées en limites séparatives	Règlement écrit	Des règles sur les clôtures non situées sur les limites séparatives seront étudiées afin d'éviter certaines dérives
5	Interdire les exhaussements et les affouillements de sol dans toutes les zones sauf exception relative au caractère de la zone (carrières par exemple)	Règlement écrit	Soumettre à conditions les exhaussements et affouillements dans toutes les zones U, AU, A et N : « Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone »
6	Corriger les coquilles du règlement écrit et notamment le nombre de tuiles au m² dans les zones U	Règlement écrit	Correction à prendre en compte
7	Préciser dans la zone UAv que la règle suivante s'applique aux murs existants de clôtures en pierres : « Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique ».	Règlement écrit	Correction à prendre en compte (p.95) « Les murs de clôture en pierres existants seront conservés et restaurés à l'identique ».
8	Interdire la restauration et l'hôtellerie dans la zone UF	Règlement écrit	Interdire l'hôtellerie et la restauration dans ces zones boisées habitées permettant d'en préserver le caractère boisé Faire une exception sur Barbizon (pour le projet "d'hôtel de la forêt" qui doit devenir un centre d'accueil touristique et de services à l'entrée de la forêt).
9	Clarifier la règle de la zone Nj pour confirmer que les piscines y sont interdites	Règlement écrit	Les piscines sont interdites en zone Nj. La règle sera clarifiée pour éviter toute ambiguïté.

COMMUNE DE SAMOIS-SUR-SEINE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Retirer la zone UE du secteur des Grillés et protéger les boisements existants 	Règlement graphique	Passer la zone UE en UBb et en Espace Vert Protégé Aménageable
2	Rappeler dans le règlement le respect de la réglementation en vigueur portant sur les nuisances sonores et l'éclairage	Règlement écrit	Pour toute mention de l'éclairage et des nuisances sonores, rappeler « dans le respect de la réglementation en vigueur »
3	Corriger la définition de “logement collectif” dans le lexique notamment sur la notion de logements superposés qui ne doit pas être une condition	Lexique « OAP sectorielles »	Dans la définition, ajouter que les logements doivent être superposés ou non.
4	Mettre en cohérence la définition de “parcelle en drapeau” avec les autres notions définies : chemin d'accès et accès	Lexique « OAP sectorielles »	Sur le schéma du lexique (déf parcelle en drapeau), remplacer « bande d'accès » par chemin d'accès.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Clarifier et simplifier la règle évoquant le respect de l'épannelage des constructions Définir le terme épannelage dans le lexique	Règlement écrit Lexique	Le terme « épannelage » sera défini dans le lexique. La notion de construction avoisinante peut être mise en œuvre au travers de l'article général : <i>Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</i>
6	Revoir la règle générale visant à limiter la longueur des façades des constructions implantées en limite séparative	Règlement écrit	Pour une meilleure compréhension, le terme « longueur » sera remplacé par « profondeur ». Le reste de la règle ne sera pas revu après un arbitrage collectif.
7	Limiter le nombre de places de stationnement autorisé dans les Espaces Verts Protégés aménageables afin d'assurer leur protection	Règlement écrit	Une limitation à 3 places de stationnement sera ajoutée tout en réévaluant l'impact de cette règle pour certains EVP aménageables délimités très largement sur certains terrains dans d'autres communes : Noisy-sur-Ecole, Fontainebleau...
8	Faire figurer ripisylve à protéger entre le secteur de la Queue de Fontaine et Barbeau	Règlement écrit et graphique	La ripisylve sera ajoutée. Pour rappel, il y a 2 outils : la bande de protection des berges (figuré surfacique = bande) et la ripisylve (figuré linéaire = trait). La bande de protection des berges est générée automatiquement avec une épaisseur qui varie selon sa situation en zone A et N (20m) et U (5 mètres). Elle n'a pas à être retirée
9	Matérialiser le figuré de la bande de protection des berges du cours d'eau dans le règlement écrit	Règlement écrit	A prendre en compte
10	Compléter les dispositions de l'OAP thématique Continuités écologiques, biodiversité et paysage pour la mettre en cohérence avec l'ABC de Samoïs	OAP thématique Continuités écologiques, biodiversité et paysage	En attente de l'envoi d'éléments précis par la commune. Une demande précise a été faite d'assurer la cohérence entre l'ABC et le règlement graphique.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
11	Compléter le plan des sentes à protéger 	Règlement graphique	Compléter les sentes protégées à partir du plan transmis par la commune. Dans le plan des sentes il semble y avoir eu une mauvaise interprétation de la définition « voie carrossable ». Il s'agit en fait de chemins à l'état naturel (non bitumés) qui ne sont dits carrossables que par leur largeur. Ils ne constituent qu'une desserte locale pour quelques maisons et sont le plus souvent soit en cul de sac, soit débouchant sur un sentier étroit. Leur principale fonction est bien les mobilités douces et ils doivent être représentés comme tels sur le règlement graphique.
12	Corriger la bande de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha lorsqu'elle apparait par erreur (zones urbaines, Seine...)	Règlement graphique	A prendre en compte Corriger la bande de protection de la lisière dans la zone UBb bâti sur le secteur de Courbuisson notamment 
13	Revoir le dispositif de protection des arbres isolés sur la commune (EBC ou arbres isolé remarquable)	Règlement graphique	En attente du retour de la commune sur le choix des arbres

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
14	Revoir les dispositions du coefficient de Biotope surfacique afin de le rendre plus pédagogique et faciliter son utilisation	Règlement écrit	Effectivement, le dispositif règlementaire du CBS doit être complété, simplifié et rendu plus pédagogique. Cette proposition comprend : - La distinction du dispositif entre les communes plus urbaines de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et le reste des communes. Pour ces dernières, le coefficient sera supprimé et la surface éco-aménageable sera remplacée par la notion de surface perméable sans pondération selon un type de surface. L'objectif restera donc le même mais moins complexe pour la majorité des communes. - Une refonte de l'article du règlement écrit avec un exemple schématique d'une application sur un terrain, - Un tableau de calcul pouvant être utilisé par les pétitionnaires et les instructeurs pour calculer les surfaces éco-aménageables A noter que le règlement écrit n'a pas vocation à expliquer les objectifs de la règle sinon chaque article devrait être justifié au sein de ce document. L'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité et paysage » se charge de ces explications aux pages 28 à 30 (les illustrations sont à reprendre en page 31) ainsi que le rapport de présentation. Dans la manière de présenter l'outil règlementaire et ses objectifs, la surface de pleine terre végétalisée est bien la surface d'abord à atteindre puisqu'une surface de pleine terre végétalisée stricte doit être atteinte au minimum. Elle permettra à un certain nombre de pétitionnaires (surtout dans les communes rurales) de commencer par vérifier le respect de cette surface. La surface éco-aménageable vient ensuite compléter si besoin dans le cas où la surface de pleine terre végétalisée est insuffisante. La surface éco-aménageable ne peut pas dans tous les cas être dissoute complètement dans la surface de pleine terre végétalisée. Certaines zones du PLUi ne sont pas règlementées par les règles de surfaces de pleine terre végétalisée et de surfaces éco-aménageables, surtout en zone A et N. De nouvelles propositions seront faites pour combler ce vide. Il a été convenu de ne pas fixer un seuil à partir duquel le coefficient de biotope ne devrait pas être utilisé. En effet, l'accumulation de petites surfaces imperméabilisées sur le temps long et parfois non déclarées pourraient au final rendre le terrain non conforme au respect du CBS et de ses objectifs. Les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et perméables selon les zones seront réétudiées afin de vérifier leur cohérence.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
15	Mener une réflexion sur la valorisation des noues et des arbres dans le coefficient de biotope surfacique		Cette proposition est en cours de réflexion. L'exception qui s'applique sur Bois-le-Roi pour la protection des arbres pourrait être reprise pour la commune.
16	Compléter les règles sur les surfaces minimum de pleine terre végétalisée et de surfaces éco-aménageable dans certaines zones N et A afin de limiter leur imperméabilisation.	Règlement écrit	Ce point a fait l'objet d'une réflexion globale pour clarifier le dispositif dans toutes les zones du PLUi et dans l'ensemble des communes de la CAPF. Un nouveau dispositif sera intégré au PLUi. • Ap (agricole protégée) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée (équivalent à la zone UF et US). • A (agricole constructible) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les surfaces non liées aux constructions d'habitations et leurs annexes, aux constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles et aux espaces de circulation des engins agricoles doivent être traitées en surface de pleine terre végétalisée. • N (naturelle générale) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée (équivalent à la zone UF et US). Pour les terrains sans construction existante : en dehors des espaces de cheminements et de stationnement obligatoirement perméables liés strictement aux destinations et occupations du sol autorisés dans la zone, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement. • Nr (naturelle réservoir de biodiversité) <u>Proposition d'ajustement</u> : toute imperméabilisation des sols est interdite. En dehors des espaces de cheminements perméables, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement. • Nj (naturelle jardin) <u>Proposition d'ajustement</u> : Les surfaces libres de constructions et hors sentes, sentiers et venelles perméables devront être traitées en surface de pleine terre végétalisée uniquement. • Ne (naturelle équipement collectif) <u>Proposition d'ajustement</u> : 10% minimum de surface de pleine terre végétalisée et 20 % de surface perméable • Nl (naturelle loisirs et tourisme) <u>Proposition d'ajustement</u> : 20 % minimum de surface de pleine terre végétalisée et 30 % de surface perméable

COMMUNE DE SAMOREAU

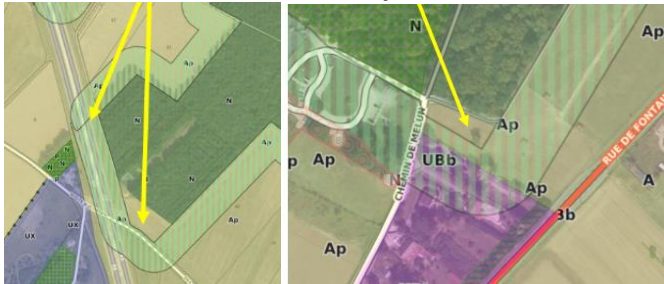
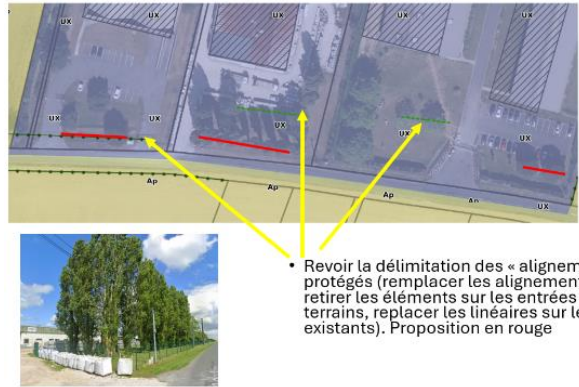
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Supprimer la notion d'aspect pour les matériaux		A prendre en compte.
2	Retirer le terme « rue piétonne » du linéaire commercial traditionnel protégé		A prendre en compte
3	Clarifier la règle sur les changements de destination en zone A et N et la replacer dans chaque zone A et N concernée		A prendre en compte.
4	Clarifier la règle des retraits depuis les limites séparatives des piscines et leurs margelles		A prendre en compte
5	Compléter la règle sur l'harmonie des enduits des murs de façade en faisant référence au nuancier annexé au règlement		Correction à intégrer et permettre un ravalement de couleur identique à l'existant même s'il ne respecte pas le nuancier pour les constructions existantes dont la couleur de la façade est celle d'origine de la construction
6	Corriger certaines coquilles, erreurs matérielles du règlement écrit et notamment la référence au nuancier annexé pour les constructions agricoles		Corrections à intégrer Mentionner le nuancier annexé pour les règles sur l'aspect extérieur des constructions agricoles
7	Imposer des bardages en bois verticaux plus respectueux du vocabulaire architectural d'Ile-de-France et plus résistants aux eaux de ruissellement		A prendre en compte
8	Préciser que lorsque des parcelles sont desservies par deux voies, les deux façades sont considérées comme des façades principales		A prendre en compte
9	Revoir la règle de hauteurs des nouveaux murs de clôture sur rue par rapport aux murs existants afin d'améliorer l'harmonie des murs entre eux		Rajouter "sauf si la clôture est constituée par un mur en pierre et réalisé dans le prolongement d'un mur protégé ou un mur en pierre existant où la hauteur du nouveau mur pourra être identique ou d'une hauteur comprise entre 2m et la hauteur du mur protégé ou en pierres existant"
10	Préciser les règles sur l'aspect extérieur des constructions en zone UAv : - Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois - Ajouter les termes de « brique s'il en existe dans le contexte bâti avoisinant » dans les matériaux autorisés et spécifier que « tout autre matériau exotique au secteur est interdit » - Préciser que le traitement architectural de la façade soit d'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades avoisinantes et de typologie locale		Retirer le terme « couleur bois » pour la teinte des bardages en bois et autoriser le bois naturel non peint Correction à prendre en compte Correction à intégrer et définir « typologie locale » dans le lexique

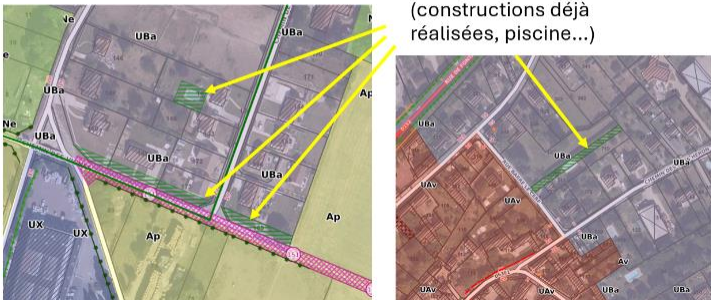
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	- Reformuler la phrase sur les volets battants à maintenir en cas de pose de volets roulants Revoir ou clarifier le terme « symétriquement » pour l'implantation des châssis de toit		« En cas de pose de volets roulants sur une construction si celle-ci comporte des volets battants, ceux-ci ces derniers devront être maintenus afin d'habiller la façade » « Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé : De les placer symétriquement et dans l'axe par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ».
11	Clarifier, rendre plus pédagogique et plus simple l'application du coefficient de biotope tout en maintenant ses objectifs : - Préserver la végétation existante et la développer dans les espaces urbanisés, - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, - Prévenir le risque d'inondation par ruissellement, - Favoriser la biodiversité, - Réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau rafraîchissent l'air		Effectivement, le dispositif réglementaire du CBS doit être complété, simplifié et rendu plus pédagogique. Cette proposition comprend : - La distinction du dispositif entre les communes plus urbaines de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et le reste des communes. Pour ces dernières, le coefficient sera supprimé et la surface éco-aménageable sera remplacée par la notion de surface perméable sans pondération selon un type de surface. L'objectif restera donc le même mais moins complexe pour la majorité des communes. - Une refonte de l'article du règlement écrit avec un exemple schématique d'une application sur un terrain, - Un tableau de calcul pouvant être utilisé par les pétitionnaires et les instructeurs pour calculer les surfaces éco-aménageables A noter que le règlement écrit n'a pas vocation à expliquer les objectifs de la règle sinon chaque article devrait être justifié au sein de ce document. L'OAP thématique « continuités écologiques, biodiversité et paysage » se charge de ces explications aux pages 28 à 30 (les illustrations sont à reprendre en page 31) ainsi que le rapport de présentation. Dans la manière de présenter l'outil réglementaire et ses objectifs, la surface de pleine terre végétalisée est bien la surface d'abord à atteindre puisqu'une surface de pleine terre végétalisée stricte doit être atteinte au minimum. Elle permettra à un certain nombre de pétitionnaires (surtout dans les communes rurales) de commencer par vérifier le respect de cette surface. La surface éco-aménageable vient ensuite compléter si besoin dans le cas où la surface de pleine terre végétalisée est insuffisante. La surface éco-aménageable ne peut pas dans tous les cas être dissoute complètement dans la surface de pleine terre végétalisée. Certaines zones du PLUi ne sont pas réglementées par les règles de surfaces de pleine terre végétalisée et de surfaces éco-aménageables, surtout en zone A et N. De nouvelles propositions seront faites pour combler ce vide. Il a été convenu de ne pas fixer un seuil à partir duquel le coefficient de biotope ne devrait pas être utilisé. En effet, l'accumulation de petites surfaces imperméabilisées sur le temps long et parfois non déclarées pourraient au final rendre le terrain non conforme au respect du CBS et de ses objectifs. Les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et perméables selon les zones seront réétudiées afin de vérifier leur cohérence.

COMMUNE DE TOUSSON

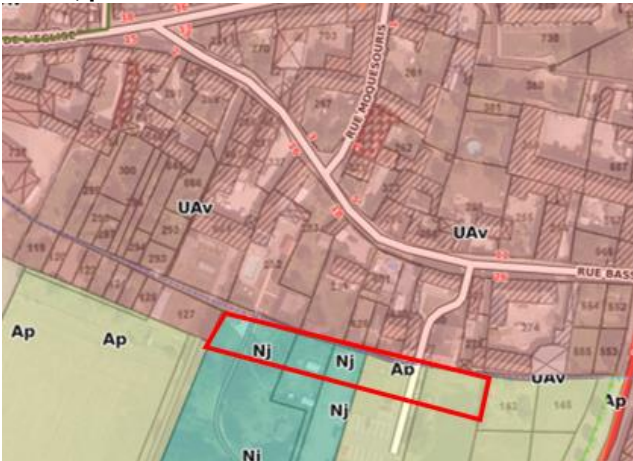
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Identifier comme Mare et mouillère les mares Rue de la Roncelette et Rue de Maisse	Règlement graphique	A prendre en compte
2	La Zone Nj Rue de la Roncelette à requalifier : Espaces verts protégés aménageables	Règlement graphique	A prendre en compte

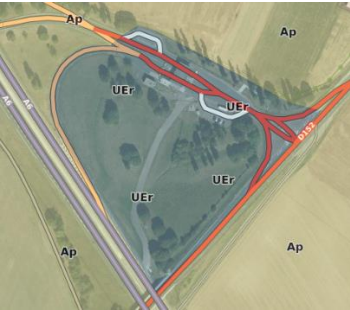
COMMUNE D'URY

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
1	Revoir le dessin de la bande de protection de la lisière boisée 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
2	Revoir les protections haies et alignements d'arbres sur la zone d'activités située à l'est de la commune, rue de Nemours  Revoir la délimitation des « alignements d'arbres » protégés (remplacer les alignements par des haies, retirer les éléments sur les entrées de véhicules sur les terrains, replacer les linéaires sur les éléments boisés existants). Proposition en rouge	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
3	Remplacer la protection « alignement d'arbres protégé » par la protection « haies » sur la parcelle 230, sise 16 rue de Recloses  Remplacer l'outil « alignements d'arbres » par haie qui correspond plus à la réalité	Règlement graphique	Correction à prendre en compte

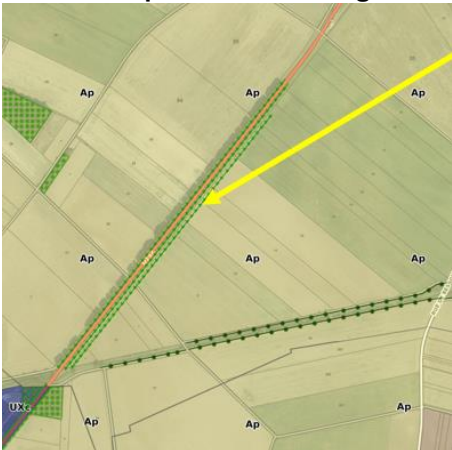
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
4	Supprimer les Espaces Verts Protégés Aménageables sur les secteurs identifiés : - Chemin des Vignes, à partir de l'angle avec la rue de Bessonville jusqu'à la parcelle 17 chemin de Larchant, - Parcelle sise 16 chemin de Larchant, - Parcelle sise 1 rue Barre Le Cerf Ury • Ces espaces verts protégés aménageables ont-ils un intérêt à être maintenus ? (constructions déjà réalisées, piscine...) 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
5	Supprimer la haie protégée repérée parcelle 73 au sein de l'ilot délimité par la rue de Fontainebleau, chemin de Ronde, chemin des Clos Hérons 	Règlement graphique	Suppression de la haie indiquée sur parcelle zonée A. Maintien de la haie en limite séparative.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
6	Corriger le tracé de la protection « loi Barnier » sur la rue de Malesherbes pour rejoindre la zone UAv 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte
7	Etendre le secteur UBa, notamment rue de l'Eglise, pour rétablir le tracé actuel de la zone UB  Reprendre la zone UB tel qu'elle existe au PLU actuel (avec triangle au sud	Règlement graphique	Correction à prendre en compte tout en alertant sur la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers générée par cette décision.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
8	Etendre le secteur UAv, notamment les fonds de jardin au sud de la rue Basse, pour rétablir le tracé actuel de la zone UA 	Règlement graphique	Correction à prendre en compte tout en alertant sur la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers générée par cette décision.
9	Passer le secteur de la rue de Fontainebleau délimité en zone UBa 	Règlement graphique	Correction à intégrer

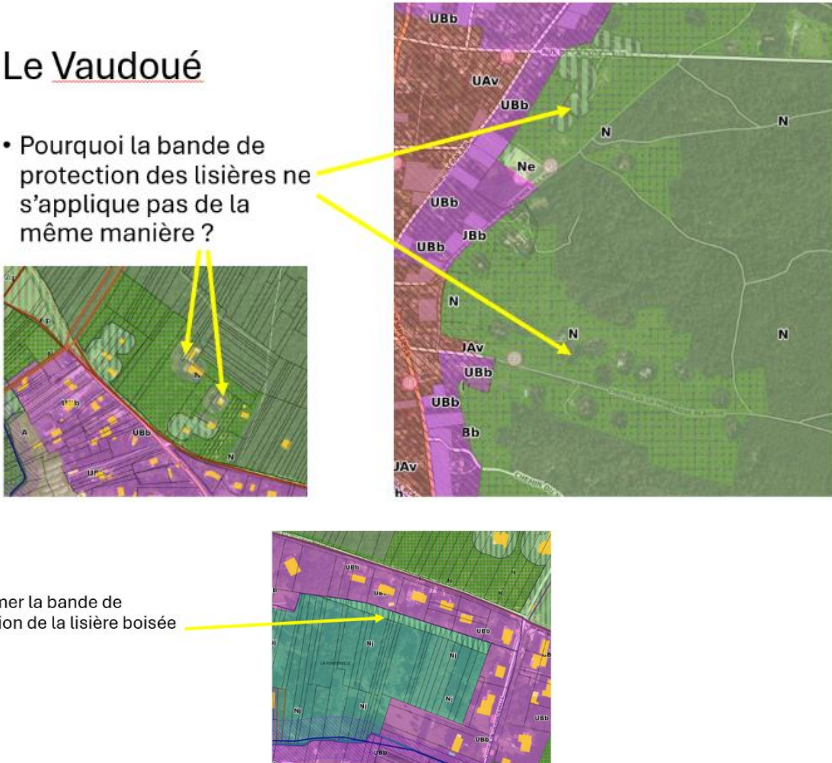
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
10	Passer le secteur Ne à l'Ouest de la RD152 délimité en zone Ap 	Règlement graphique	Correction à intégrer
11	Etudier le changement de zones Ap en zones A indicée permettant l'aménagement d'abris à chevaux limité en emprise au sol, hauteur et densité Changement de tout ou partie des zones AP en zones APe	Règlement graphique	Définition d'un secteur spécifique en zone A (Ae ou Aa) permettant uniquement des abris pour animaux (pas seulement des chevaux) de moins de 32m ² et de moins de 3m de haut avec une densité d'un abri chevaux par hectare maximum
12	Légender la zone UEr au plan graphique et s'assurer que cette zone puisse accueillir une aire de covoiturage 		A prendre en compte

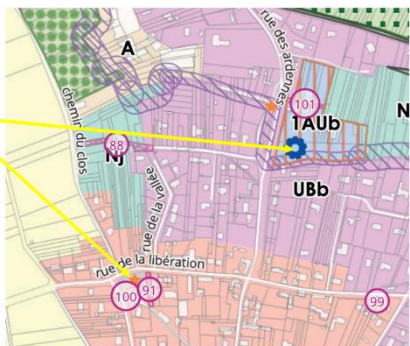
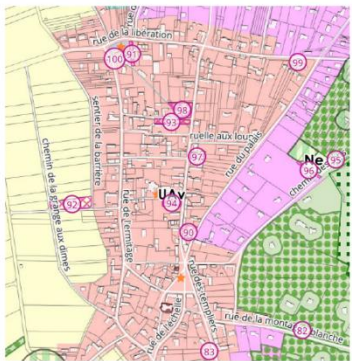
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
13	Passer le secteur rue de Nemours délimité en secteur UXc  Basculer en zone UXc avec une surface de vente inférieure à 200m²	Règlement graphique et écrit	A prendre en compte
14	Modifier le périmètre du STECAL n°8 aux abords des bâtiments existants afin de l'élargir pour lui donner sa pleine amplitude tout en respectant les zones de protection liées à la lisière de forêt 	Règlement graphique Règlement écrit	La position de la DDT sur ce sujet semble indiquer que le STECAL ne peut être délimité dans la bande de protection de la lisière de la forêt lorsqu'il avance sur celle-ci. Celui-ci sera redélimité.

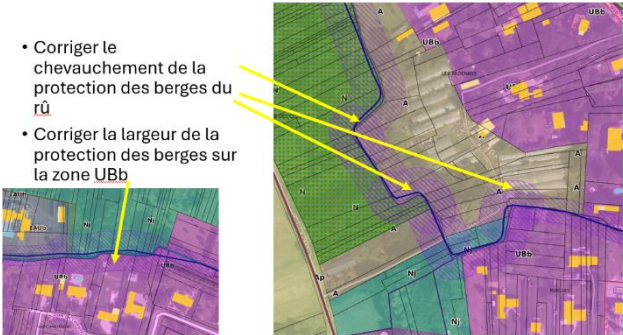
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
15	Corriger le long de la RD152 (avant l'entrée dans La Chapelle-la-Reine) le doublon de protection de l'alignement d'arbres 	Règlement graphique	Correction à intégrer
16	La commune demande que soit étudiée la création d'une zone A indicée permettant l'autorisation des abris à chevaux Autoriser les abris à chevaux isolés sans dalle en zone Ap de 20m² max, d'une hauteur de 2,5m, densité 1 abri max à compter du 1er hectare Sous-secteur Ae	Règlement écrit	Définition d'un secteur spécifique en zone A (Ae ou Aa) permettant uniquement des abris pour animaux (pas seulement des chevaux) de moins de 32m ² et de moins de 3m de haut avec une densité d'un abri chevaux par hectare maximum
17	Clarifier la rédaction de la règle pour la zone UXc, et préciser pour la commune d'Ury, de ne pas dépasser 200m² de surface de vente	Règlement écrit	Clarifier dans le secteur UXc le fait que Chailly-en-Bière et Ury n'en font pas partie. Retirer les parenthèses en page 160.

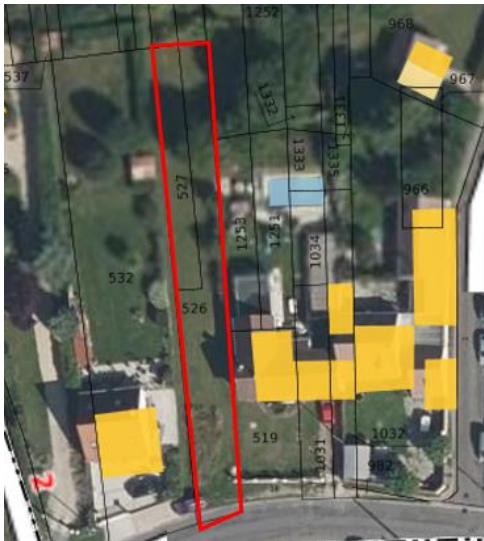
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
18	Préciser les conditions d'acceptation des sous-destinations logement en zones A et N et ne pas rendre la mention de «gîte à la ferme» comme étant une condition obligatoire Préciser additionnalité ou non des conditions d'acceptation des sous-destinations logement en zone N Supprimer mention de gîte à la ferme en zone N	Règlement écrit p.215 et 233	Après un arbitrage collectif, il a été convenu de revoir la règle sur les bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N pour assouplir les reconversions possibles : Proposition pour les zones A et N (hors commune de Fontainebleau) : A condition de ne pas compromettre les activités agricoles/forestières ou la qualité paysagère du site, le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre du Code de l'urbanisme est autorisé pour les sous-destinations suivantes : - le logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme) sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes : Le gîte à la ferme doit être directement lié à une exploitation agricole en activité sur le site et cette dernière doit constituer l'activité principale du propriétaire exploitant ; La capacité d'accueil totale des hébergements touristiques ne doit pas dépasser 10 personnes/visiteurs ; - L'implantation du gîte à la ferme doit être cohérente avec le caractère rural du site et s'intégrer harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ; - Le projet doit respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux hébergements touristiques.
19	Modifier la superficie du STECAL conformément aux modifications apportées au règlement graphique	Règlement écrit p.15	A prendre en compte
20	Supprimer l'interdiction du bois lasuré et vernis	Règlement écrit p.30	Correction à prendre en compte, en précisant que seul le vernis non brillant est accepté
21	Rajouter en case 5, dans le tableau des clôtures autorisées, l'autorisation des clôtures en mur plein enduit	Règlement écrit p. 34	A prendre en compte
22	Supprimer l'interdiction des volets en écharpe en Z	Règlement écrit p.81	Ce point doit encore être revu collectivement.
23	Corriger la coquille concernant le nombre de tuiles/m²	Règlement écrit p.103 et suivantes	A prendre en compte
24	Clarifier les titres des articles 1 pour indiquer que les chapitres des « destinations et sous-destinations » concernent les constructions Exploitation agricole interdite en zone Ap Clarifier les usages du sol interdits (exploitation agricole)	Règlement écrit	Préciser dans chaque tableau "destination des constructions "

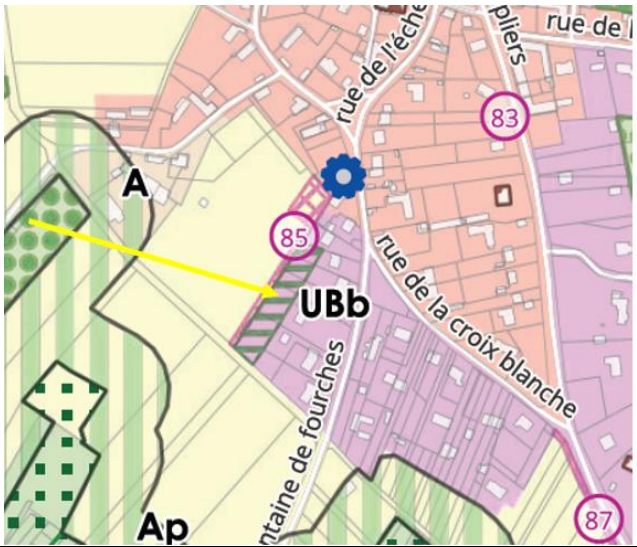
COMMUNE DU VAUDOUE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
1	Préciser dans le dossier de PLUi de manière écrite la distance de retrait des Espaces Boisés Classés depuis les constructions en zone N, la commune du Vaudoué demande une distance de 15m en reconduction de l'existant du PLU actuel	Règlement graphique / rapport de présentation	A prendre en compte
2	Corriger la délimitation des bandes de protection des lisières dans des secteurs où elles ne devraient pas apparaître (certaines zones U, cimetière et habitations isolées en forêt) <u>Le Vaudoué</u> • Pourquoi la bande de protection des lisières ne s'applique pas de la même manière ?  Supprimer la bande de protection de la lisière boisée	Règlement graphique	Corrections à intégrer

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	Chemin des Pins, la bande de protection des lisières boisées a été maintenue sur une partie du cimetière (secteur Ne) 		
3	Corriger les emplacements de petit patrimoine et mare sur la commune Supprimer la mare et remplacer le figuré petit patrimoine par mare 	Règlement graphique	Corrections à intégrer
4	Améliorer la lisibilité et le repérage des emplacements réservés dans le dossier de PLUi <u>Le Vaudoué</u> La lisibilité des emplacements réservés de petite surface devrait être revue pour bien distinguer leurs limites. 	Règlement graphique et écrit (liste des emplacements réservés annexée au règlement)	Améliorer la lisibilité du règlement graphique et notamment celle des emplacements réservés dans le dossier du PLUi.

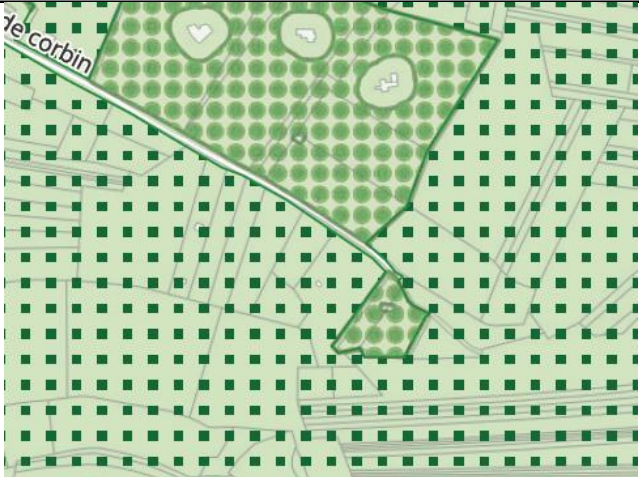
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
5	Augmenter la largeur de protection des berges de l'Ecole au sein des zones U à 20m, identique aux zones N • Corriger le chevauchement de la protection des berges du rû • Corriger la largeur de la protection des berges sur la zone UBb 	Règlement graphique	Correction à intégrer
6	Protéger les bâtiments de la ferme de Fourche • Protéger le corps de Ferme de Fourche 	Règlement graphique	Correction à intégrer : protéger les 3 bâtiments constitutifs de la ferme de Fourche.
7	Délimiter les emplacements réservés suivants : - création d'un accès aux sources de l'Ecole depuis le Chemin de la Fontenelle (ER1) 	Règlement graphique et écrit (liste des emplacements réservés annexée au règlement)	Corrections à intégrer

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	- création d'un accès au secteur Chanteloup depuis la rue des Ardennes (ER3)  - création d'un accès au secteur Ouest Malaquis depuis la rue de la Libération (ER4) 		
8	Redélimiter la zone A sur le secteur Nord-Ouest de la commune aux emprises des constructions et installations agricoles existantes	Règlement graphique	Correction à intégrer : redélimiter la zone A sur le secteur Nord-Ouest de la commune en fonction des emprises et des constructions et installations agricoles. Les autres terrains agricoles seront classés en Ap.

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REponses Apportees
			
9	Retirer l'Espace Vert Protégé Aménageable situé le long de l'emplacement réservé n°85 	Règlement graphique (dont légende)	Correction à intégrer
10	Revoir la délimitation des Espaces Boisés Classés autour des constructions isolées en zone N sur les secteurs : - du Chemin du Rocher Cailleau,	Règlement graphique	Corrections à prendre en compte

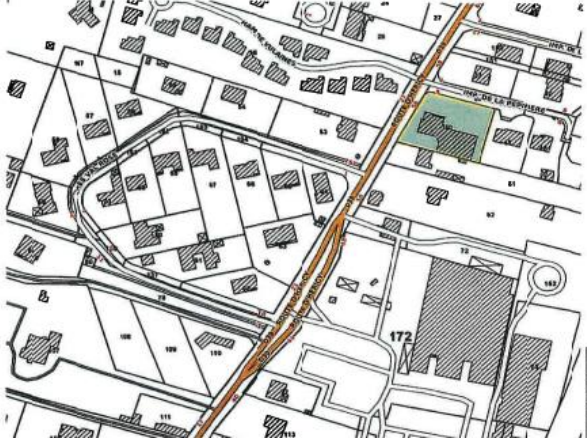
	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
	Revoir le découpage des EBC sur la partie Nord du Chemin du Rocher de Cailleau (reprendre le découpage du PLU actuel) - du Chemin de la Fontenelle, Revoir le découpage des EBC sur la partie Nord du Chemin de la Fontenelle (reprendre le découpage actuel)		

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APORTEES
	- de la rue de la forêt,  Détourer ces deux constructions de l'EBC - du chemin de la montagne blanche Retirer l'EBC sur l'espace délimité en rouge et retirer la bande de protection de la lisière en fonction (revenir au PLU actuel)  - du chemin du Nid Corbin		

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
			
11	Remplacer l'intitulé de l'emplacement réservé n°91 : "Accès au secteur ouest de Malaquis" par « création d'une retenue d'eau à côté de la Mare à Malard »	Règlement graphique et écrit (liste des emplacements réservés annexée au règlement) Rapport de présentation	Correction à intégrer
12	Corriger dans la légende les figurés et zones qui ne sont pas présentes sur Le Vaudoué (UF, EVP aménageables)	Règlement graphique / rapport de présentation	Corriger dans le règlement graphique (légende) les zones qui ne sont pas présentes sur la commune (UF, EVP aménageables) et dans le rapport de présentation les mentions (page 79 / 102) de la zone UF sur la commune.
13	Adapter la règle sur le secteur Ne pour permettre la réalisation d'un équipement sportif aux abords des installations existantes (projet d'un tennis couvert)	Règlement écrit	Le secteur des équipements collectifs sera revu étant donné l'avis de la DDT sur la permissivité de la zone Ne et de la bande de protection de la lisière boisée. Une zone UE sera délimitée ainsi qu'une zone Neen fonction des besoins spécifiques de construction.
14	Rappeler dans le règlement écrit les articles du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) s'appliquant même en cas de PLUi	Règlement écrit (dispositions générales)	Rappeler dans le règlement écrit les articles du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) s'appliquant même en cas de PLUi. Pour information, il est rappelé que les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPONSES APPORTEES
			l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi.
15	Clarifier les définitions de ruine et construction existante	Lexique	Les définitions seront clarifiées.
16	Autoriser les lieux de culte uniquement en zone UBb	Règlement écrit	Correction à intégrer pour la commune uniquement.
17	Baisser la hauteur maximale des constructions dans la zone UBb		Baisser la hauteur maximale des constructions dans la zone UBb à 8 mètres au lieu de 10 mètres uniquement sur la commune
18	Porter une attention sur les sites archéologique de la commune et de leur intérêt/obligation à les faire figurer dans le dossier de PLUi		Demande à étudier pour a minima en donner l'information

COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE

	OBSERVATIONS	PIECES CONCERNEES	REPNSES APORTEES
1	Mettre la caserne en zone UE (actuellement en UBa) Caserne du SDIS située sur l'impasse de la pépinière OBSERVATION N°1 : CHANGEMENT DE ZONAGE UBa EN UE. - Parcelle 533 AC 50 - Surface : 1593 m2 - Impasse de la Pépinière - Centre d'incendie et de Secours de Vulaines-sur-Seine - Changement de zonage PLUi : UBa → UE 	Règlement graphique	Correction à intégrer
2	Autoriser la restauration dans cette zone UXc 	Règlement écrit	Modification du règlement de la zone UXc pour autoriser la destination restauration existante au sein de cette zone à vocation principalement commerciale.