

Monsieur le Président Gouhoury Pascal  
Communauté d'agglomération du pays de  
de Fontainebleau  
44 rue du Château  
77300 Fontainebleau

Milly-la-Forêt, 23/10/2017



Ref : JJB/PM/2017-10 - n°20419

Affaire suivie par Pierre-Denis Ménager

**Objet** : Avis du Parc sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Fleury-en-Bière

Monsieur le Président,

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a sollicité l'avis du Parc, concernant la compatibilité du PLU de la Commune de Fleury-en-Bière avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du comité syndical du 9 novembre 2004, le Groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) a étudié votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après une analyse de ce document au regard des dispositions de la Charte du Parc.

- Protection des éléments identitaires de la commune (voir Plan du Parc)

Les massifs boisés de la commune et les bosquets, qui constituent les « Espaces forestiers à valoriser » au Plan du Parc, sont pour la majorité protégés dans le PLU par un classement en zone N et une servitude d'Espaces boisés classés (EBC). Certains bosquets en plaine agricole ne bénéficient pourtant pas de ce zonage. La lisière issue du SDRIF est absente sur l'ensemble des massifs de plus de 100ha.

Les terres agricoles bénéficient d'un zonage agricole spécifique qui protège les plaines agricoles et les perspectives paysagères existantes. Les mares sont protégées et inscrites au plan de zonage. L'ensemble est complété par un zonage trame verte et bleue spécifique cohérent avec les objectifs de la Charte du Parc, et complémentaire des zonages présents sur les Communes limitrophes.

- Respect des principes d'urbanisation modérée

Le PLU propose une optimisation des espaces urbanisés sur le bourg qui apparaît sous-estimé sur certaines parties de la commune. Des terrains de grande superficie inclus en zone urbaine, peuvent faire l'objet d'une forte densification dont l'impact n'a pas été pris en compte dans le projet démographique. Ces parcelles représentant plus de 2ha en zone urbaine, peuvent permettre la réalisation de plus de 50 logements en appliquant la réglementation du SCOT de Fontainebleau. Cette possibilité de construction pourrait avoir un impact paysager et architectural important sur la commune qui n'a pas été pris en compte dans le document d'urbanisme. Ces possibilités doublant les objectifs démographiques de la commune, nous vous alertons sur les répercussions que cela peut engendrer sur les réseaux et services de la Collectivité.

La Commune de Fleury-en-Bière est reconnue comme faisant partie des « Communes rurales » du Parc et à ce titre elle s'est engagée à ne pas dépasser 2,5 % de l'espace urbanisé actuel, soit une possibilité d'extension maximale de 2 hectares (toutes destinations confondues : habitat, activités, équipements, services...). Possibilité d'extension complètement consommée sur l'ensemble de la Commune.

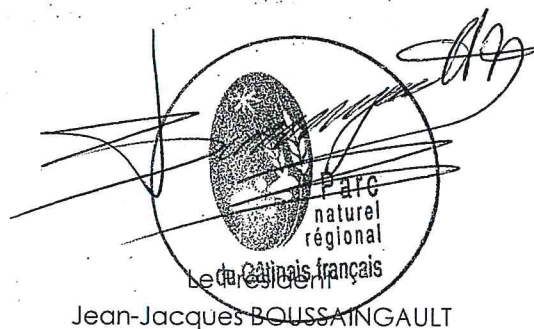
- Respect des principes de composition urbaine qualitative

Le règlement proposé est cohérent avec les attentes énoncées dans le projet de la Commune. Néanmoins nous vous signalons la présence de paragraphes pouvant perturber l'utilisation du document lors de l'instruction des permis de construire sur la Commune (gestion des hauteurs de clôture avec les besoins pour les réseaux).

L'OAP réalisée sur le secteur AU est cohérente avec les principes promus par le Parc, et propose des prescriptions cohérentes pour l'intégration des nouvelles constructions, tout en encourageant l'efficacité énergétique de celles-ci.

Nous vous informons que le Parc naturel régional du Gâtinais français émet **un avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus sur l'élaboration du PLU de Fleury-en-Bière.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



The image shows a circular logo for the Parc naturel régional du Gâtinais français. The logo features a stylized landscape with a tree and a sun/moon. The text 'Parc naturel régional' is written in a circular path around the central image, and 'Le Gâtinais français' is written below it. A handwritten signature is scrawled over the logo.

Jean-Jacques BOUSSAINGAULT

Copie à : Commune de Fleury-en-Bière, Direction départementale des territoires, Région, Département