

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires  
Service territoires, aménagements et connaissances  
Pôle stratégie et planification territoriale  
Unité planification territoriale sud

Affaire suivie par : Mylène LAURENT  
téléphone : 01.60.56.73.84/60  
mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr



Vaux-le-Pénil, le **15 JAN. 2019**

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

**Objet** : modification du PLUi des communes de Fontainebleau/Avon avec enquête publique

**V/Ref** : EM/PG/18-1228

**N/Ref** : STAC 2019-480

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié à Madame la Préfète de Seine-et-Marne un projet de modification avec enquête publique du Plan local d'urbanisme intercommunal pour avis. À ce titre, nous vous informons que ce dossier appelle quelques observations, annexées au présent courrier.

Ce courrier ne préjuge en rien de l'examen au titre du contrôle de légalité qui pourra être exercé à l'issue de l'approbation de votre procédure.

Madame Mylène Laurent, chargée de planification de votre secteur, est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La chef  
du service territoires, aménagements et  
connaissances



Aude LEDAY-LACQUET

**Monsieur le Président**  
**Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**  
**44, rue du Château**  
**77 300 FONTAINEBLEAU**



## **Observations sur le projet de modification du PLUi de Fontainebleau-Avon**

### Contexte :

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a initié une procédure de modification avec enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon.

Cette modification du règlement du PLUi porte sur les zones UC, UD, UE et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située en sous-secteur UEd1.

L'OAP répond à l'axe 4 du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui vise à préserver la qualité du cadre de vie des communes de Fontainebleau et d'Avon.

Le projet concerne l'emprise occupée par l'actuel centre commercial « des Fougères » composé de cellules et dominée par une tour à vocation de logements. Cette requalification permet à la fois de répondre aux enjeux de valorisation des façades urbaines, d'offrir des commerces et de services au droit d'un espace densément peuplé.

Toutefois, l'examen de ce dossier soulève plusieurs observations générales sur le contenu des notices justificatives de l'OAP, ainsi que sur les modifications du règlement proposées.

### 1. Observations générales sur le contenu de la notice justificative :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fontainebleau a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié, selon une procédure simplifiée, le 2 septembre 2015.

Tout projet d'évolution des documents d'urbanisme, inclus dans le territoire du Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (SMEP), doit être compatible avec les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cependant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) manque de précisions à ce sujet et notamment sur le nombre d'habitations prévues. La notice justificative n'indique pas un examen de compatibilité avec le SCoT. ))

Au regard des dispositions du SCoT, les communes de Fontainebleau et Avon, classées dans la catégorie des « pôles structurants », ont pour objectif de contribuer significativement aux besoins de diversification de l'offre résidentielle (mixité sociale, générationnelle et urbaine).

L'instauration du sous-secteur UEd1, ainsi que la justification de la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), doivent être intégrés dans le rapport de présentation.

### 2. Observations sur le projet de règlement modifié en zone UE :

Dans le secteur UEc, les constructions devront s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Cependant, des précisions devront être apportées pour les terrains en angle ayant qu'une limite séparative dans les dispositions particulières.

3. Observations sur le projet de création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), située dans le sous-secteur UEd1 :

L'article UEd1 6 concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il conviendrait de préciser la longueur du pan coupé pour les constructions et les clôtures édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées.

Afin de faciliter la lecture de l'article UEd1 7 qui s'applique à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est préférable que toutes les règles dues au sous-secteur UEd1 soient regroupées dans un seul sous-chapitre et facilement identifiable.

Enfin, dans la définition de l'article UEd1 10 qui porte sur la hauteur maximale des constructions, il est nécessaire de préciser la longueur des tranches permettant de calculer le point médian des constructions d'un terrain en pente. La réalisation d'un schéma dans les définitions serait opportun pour expliciter les règles de mesure de la hauteur de construction pour les terrains en pente.