



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  
mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

18 OCT. 2019

Vaux-le-Pénil, le

Monsieur Pascal GOUHOURY  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de  
Fontainebleau

44 rue du Château  
77 300 Fontainebleau

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de modification n°10 du PLUi Fontainebleau-Avon  
**Référence** : STAC PSPT 2019- 306

Le projet de modification de droit commun, dit de modification n°10 du plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de la commune de Fontainebleau a été reçu en préfecture le 13 août 2019.

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de modification du PLUi de la commune. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R. 153-8 du même code. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Contexte :

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Fontainebleau a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié, selon une procédure simplifiée, le 2 septembre 2015. Le SCoT classe les communes de Fontainebleau et Avon dans la catégorie des « pôles structurants », qui ont pour objectif de contribuer significativement aux besoins de diversification de l'offre résidentielle (mixité sociale, générationnelle et urbaine).

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

Cette modification du règlement du PLUi porte sur le règlement, les orientations et de programmation (OAP) ainsi que sur le programme d'orientations et d'actions (POA).

La commune de Fontainebleau a soumis le projet de modification n°10 de son plan local d'urbanisme, à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, le 04 juillet 2019. Par décision de la MRAe, du 04 septembre 2019, **la commune de Fontainebleau est dispensée de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLUi.**

Néanmoins, 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 sur l'OAP « Quartier Bréau » :

Ce secteur fait l'objet d'une OAP approuvée le 24 novembre 2010 et modifiée, selon une procédure de modification, le 11 décembre 2014.

Pour mémoire, la friche des Subsistances militaires d'une surface de 3,4 ha dont 2,3 ha appartient à l'État ha est située actuellement dans la zone UHb2. Le projet prévoit la création d'une sous zone en UHb3 d'une surface de 3,43 ha. Le projet se situe en zone limitrophe avec la commune d'Avon. Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 sont situées à proximité du secteur, un site Natura 2000 et une Zone Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) couvrent également le territoire de cette zone. Le site est proche mais n'est pas directement concernée.

Lors de la réunion de présentation, en date du 20 septembre 2019, la collectivité n'a pas présenté le projet d'aménagement du site des Subsistances. Ainsi, les observations émises dans cet avis ne le sont qu'à la vue de l'évolution du règlement écrit proposé avec la règle de droit, et ce sans pouvoir aller plus loin dans la vérification de la compatibilité avec le projet. Il revient à la collectivité d'y veiller elle-même. Les services de l'État se tiennent à sa disposition pour tout renseignement complémentaire.

#### **Concernant l'article 6 relatif à l'implantation des constructions**

Le règlement ne prévoit pas de réglementation pour les constructions situées à l'angle de deux voies. Il serait donc pertinent que le règlement prescrive un pan coupé (d'une largeur à déterminer) perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies qui devra être observé pour toute nouvelle opération d'aménagement, et ce pour des raisons de sécurité routière.

#### **Concernant l'article 10 relatif aux règles de hauteurs**

Les nouvelles prescriptions du PLU indique : « la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres et 18 mètres au faîtage [...] (2 m supplémentaires restant possibles pour l'aménagement des acrotères [...]). Une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural [...]. Cette tolérance est soumise à avis de l'Architecte des bâtiments de France [...] ».

Pour rappel, la règle de hauteur est formulée en principe en suivant une logique de zone, afin de favoriser non seulement sa lisibilité mais aussi son applicabilité. Le règlement écrit du PLU doit s'astreindre à expliquer clairement l'articulation entre les règles transversales et

celles propres à chaque zone. Les dépassements autorisés nécessitent d'être encadrés par des critères objectifs (quantitatifs) afin d'assurer que les dépassements répondent aux finalités du projet urbain. En effet, la mention « effectif intérêt architectural » est soumise à appréciation et donc à la subjectivité.

Bien que le dépassement de la hauteur soit soumis à l'ABF, il serait donc judicieux que le règlement soit plus précis quant à la hauteur définie des constructions à venir, et ce d'autant plus que ce secteur est limitrophe aux zones UCa1 et Ucd de la commune d'AVON qui limite les hauteurs à 14 mètres au faitage.

**En conséquence, une règle plus explicite paraît souhaitable pour sécuriser juridiquement le projet, et ce afin d'éviter tout contentieux qui retarderait le projet.**

### **Concernant les attiques**

Si le projet comporte d'éventuelles attiques, il serait judicieux que le règlement indique son retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

### **2 – Observations sur l'article 12 :**

Pour rappel, le PDUIF préconise pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, le règlement doit exiger l'alimentation en électricité du parc afin de permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, il convient de préciser le ratio pour les places de stationnement de véhicules électriques et hybrides (art. R 111-14-2 et R 111-14-3 du code la construction et de l'habitation).

Enfin, conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement.

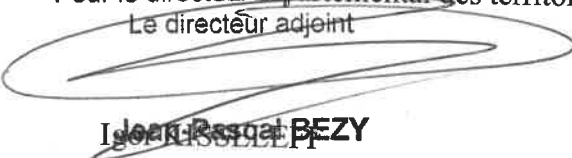
**Remarque importante :** Le PDUIF impose que, **pour les constructions à usage de bureaux, ne soit pas permise plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.** Or, les articles de votre règlement exigent une place pour 50 m<sup>2</sup> voire 40 m<sup>2</sup>. **Ces dispositions sont à modifier.**

### **3- Changement de destination et sous-destination**

Je n'ai pas d'observations particulières à émettre quant aux changements de destinations et à leurs réglementations qui s'imposent.

L'État émet un **avis favorable** au projet de modification n°10 du PLUi de Fontainebleau/Avon

Le préfet,  
pour le préfet et par délégation,  
Pour le directeur départemental des territoires  
Le directeur adjoint

  
Jean Pascal BEZY