



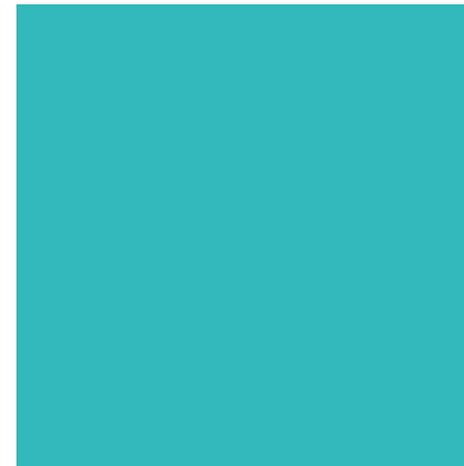
+

Communes de  
**FONTAINEBLEAU & AVON**  
 DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

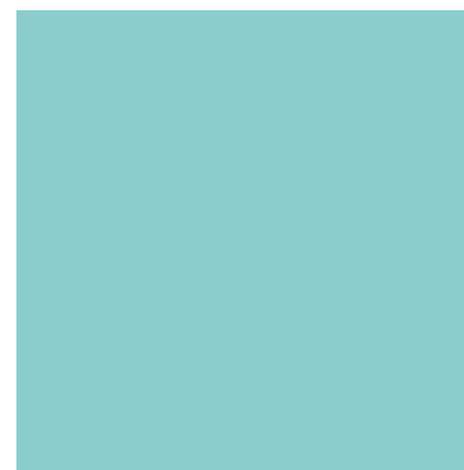
# Plan Local d'Urbanisme

Dossier de consultation de la  
 MRaE, de notification aux  
 Personnes Publiques Associées  
 et d'enquête publique

Décembre 2022



**Modification  
 n°12**  
*// Notice de  
 présentation*





# SOMMAIRE

<b>Notice de présentation</b>	<b>5</b>
<b>Préambule</b>	<b>7</b>
<i>Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet</i>	7
<i>Procédures antérieures</i>	7
<i>Objet de la modification</i>	8
<i>Justification du choix et rappel de la procédure de modification</i>	8
<b>Exposé des motifs &amp; contenu de la modification</b>	<b>12</b>
1   <i>Préserver la diversité commerciale en centre-ville</i>	12
2   <i>Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaires</i>	18
3   <i>Ajuster les règles de stationnement en hypercentre</i>	34
4   <i>Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade P. Mahut</i>	39
<b>Compatibilité avec les documents supra-communaux</b>	<b>44</b>
<i>Avec le SDAGE et le SAGE</i>	44
<i>Avec le SCOT</i>	44
<i>Avec le SDRIF</i>	44
<i>Avec le PDUIF</i>	45
<i>Avec le PCAET</i>	45
<i>Prise en compte du SRCE</i>	45
<b>Procédure</b>	<b>47</b>
<b>Décision du Président</b>	<b>48</b>



# + 1. Notice de présentation



## PRÉAMBULE

### Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président - Pascal GOUHOURY

Pôle Urbanisme Habitat Déplacement : Valérie TANANT / Emilien MOUTAULT

44 rue du Château - 77 300 FONTAINEBLEAU

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/11/2010.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°2, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°3, approuvée le 17/01/2013
- Modification n°4, approuvée le 11/12/2014
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015
- Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015
- Modification n°6, approuvée le 15/09/2016
- Modification n°7, approuvée le 15/09/2016
- Modification simplifiée n°8, approuvée le 14/12/2017
- Modification n°9, approuvée le 04/04/2019
- Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020
- Modification n°10, approuvée le 10/09/2020
- Modification n°11 (procédure en cours)
- Révision allégée n°3 (procédure en cours)

La présente procédure constitue la 12<sup>ème</sup> modification du document.

## Objet de la modification

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Fontainebleau.

D'abord, il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.

Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.

La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.

Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.

## Justification du choix et rappel de la procédure de modification

### Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

*"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."*

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document et notamment :
  - Les dispositions de l'orientation n°2 "*Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire*" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements.
  - Les dispositions de l'orientation n°3, "*Fontainebleau-Avon, un pôle économique*" qui portent des objectifs de développement du domaine universitaire qui "*contribue à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc...)*". Les moyens soulevés pour répondre à cet objectif sont notamment "*En développant le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement*". Cette orientation affirme également la volonté de "*Maintenir et développer les activités commerciales*" et en particulier, le document pointe le renforcement du centre-ville de Fontainebleau.
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

*"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

Les évolutions prévues pour permettre notamment la réalisation des résidences étudiantes entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

La présente procédure est donc celle de la modification dite de droit commun et sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

### Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 mai 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

*" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."*

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

Conformément à l'article L153-40, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à enquête publique.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Selon les dispositions des articles L153-24 du Code de l'urbanisme, les communes de Fontainebleau-Avon n'étant pas couvertes par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et dans un délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

**Pour mémoire, la présente modification n°12 du PLU commun de Fontainebleau-Avon ne concerne que le territoire de la commune de FONTAINEBLEAU.**

# EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA MODIFICATION

## 1 | Préserver la diversité commerciale en centre-ville

### Objet & justification

Les communes de Fontainebleau et Avon se sont engagées depuis octobre 2018, avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, dans le programme Action Cœur de Ville, programme national en direction des villes moyennes, visant à favoriser les conditions de leur dynamisme afin de leur permettre de tenir une place de locomotive auprès des territoires de leur aire urbaine.

Parmi les objectifs et projets de l'agglomération et des villes, on relève notamment l'axe 2 : "Favoriser un développement économique et commercial équilibré."

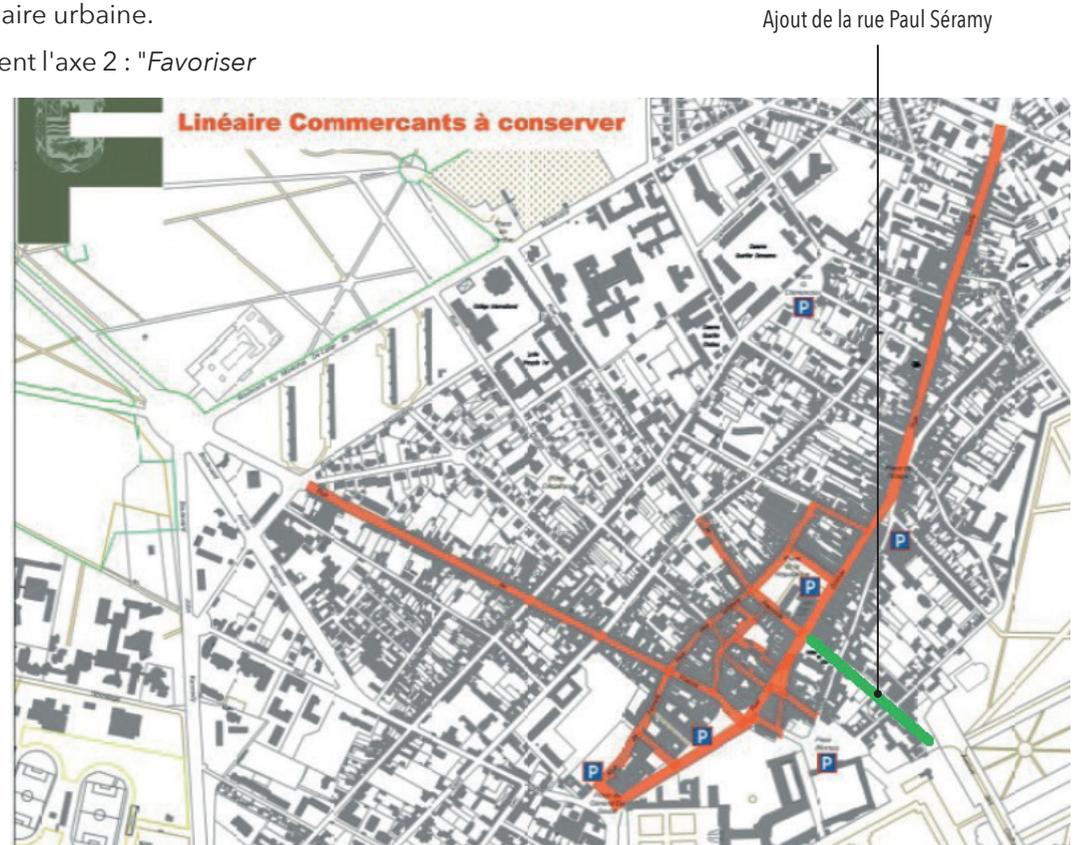
Pour assurer la réussite de ce plan, les collectivités se sont investies dans plusieurs diagnostics et études stratégiques et dans la définition d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires).

Dans le cadre de cet axe 2, la commune de Fontainebleau a notamment souhaité effectuer un recensement de ses linéaires commerciaux afin de mieux appréhender les secteurs d'enjeux. En effet, le centre-ville de Fontainebleau est fort d'une activité commerciale dynamique et qualitative que la commune souhaite impérativement conserver car elle répond à la fois aux besoins des Bellifontains, à ceux des communes voisines mais joue également un rôle important dans l'attractivité touristique du territoire.

C'est pourquoi, la commune a souhaité traduire réglementairement par le biais du Plan Local d'Urbanisme, cet objectif de préservation de la diversité et du dynamisme commercial de son cœur de ville, comme le permettent les dispositions de l'article L151-16 :

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

Elle choisit donc d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux des voies recensées dans le cadre de l'ORT attachée au programme Action Cœur de Ville (carte ci-contre). A noter que la rue Paul Séramy, qui n'avait pas été recensée initialement, a été ajoutée aux linéaires préservés par le PLU car elle recense également plusieurs rez-de-chaussée commerciaux et participe au lien avec la place d'Armes et le château.



RECENSEMENT DES LINÉAIRES COMMERCANTS À CONSERVER

Source : ORT Fontainebleau

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du zonage

Les secteurs concernés par la nouvelle règle sont repérés par un figuré de linéaire composé d'un filet orange :

Linéaire commercial protégé

### Zonage AVANT la modification n°12



Zonage APRES la modification n°12

— Linéaire commercial protégé



## Évolution du règlement

Les **articles 1** des zones UA, UB et UC sont concernés par la présente modification.

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale implantée sur le territoire des communes de Fontainebleau et Avon.
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

**Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.**

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions et utilisations du sol sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

---

## ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2,
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

**Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.**

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

## ARTICLE UC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt
- les installations classées soumises à autorisation
- les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

**Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.**

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan soit par une trame de ronds verts soit par une trame de petits triangles verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

## 2 | Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaires

### Objet & justification

La commune de Fontainebleau poursuit le développement de son statut de pôle universitaire et continue pour cela de renforcer son offre de logements en faveur des étudiants.

Cet objectif s'inscrit pleinement dans les ambitions affichées dans le PADD et notamment dans l'orientation n°3, "Fontainebleau-Avon, un pôle économique" où il est inscrit que le développement du domaine universitaire doit permettre de contribuer "[...] à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc...)" et que pour cela il s'agira de développer "[...] le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement".

Fontainebleau compte déjà plusieurs établissements universitaires et le territoire va accueillir dès la rentrée universitaire 2022, un campus sur la caserne Damesme. Un second campus est en gestation sur le terrain des héronnières. La Ville ambitionne l'accueil de plus de 5 000 étudiants d'ici à 2025 et souhaite donc assurer les conditions favorables à leur accueil et cela passe notamment par une offre de logements adaptées et suffisante.

La modification du PLU doit donc permettre de répondre à cet objectif et d'assurer la réalisation de deux nouvelles résidences :

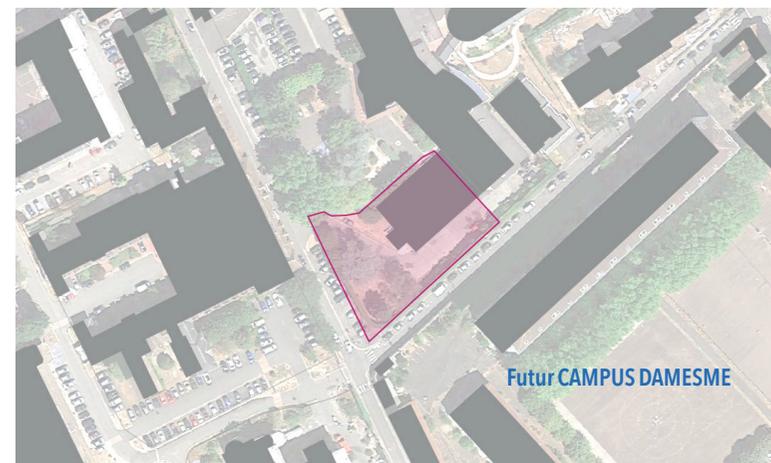
- La première se situera à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse :

Située sur un terrain d'environ 2 000m<sup>2</sup> juste en face du futur campus Damesme, cette résidence doit permettre l'accueil de 150 logements étudiants sur une parcelle détachée de l'hôpital suite à la réorganisation complète de cet équipement sur un site unique libérant ainsi du foncier.

Le projet intègre un vaste jardin partagé ainsi que des espaces mutualisés : espaces de coworking, cafétéria, salon détente, espace gaming, laverie, salle de fitness, épicerie...

Le nouveau bâtiment prévu en R+5+attique saura s'intégrer dans l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement mais bénéficiant d'espaces verts en cœur d'îlots.

Actuellement, la parcelle est classée en zone UF, zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sport et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux. Un changement de zonage est donc nécessaire pour permettre la réalisation de logements étudiants.



ZOOM SUR LE TERRAIN DU PROJET DE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE



VUE DU TERRAIN ACTUEL ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE

Source : Google Street View



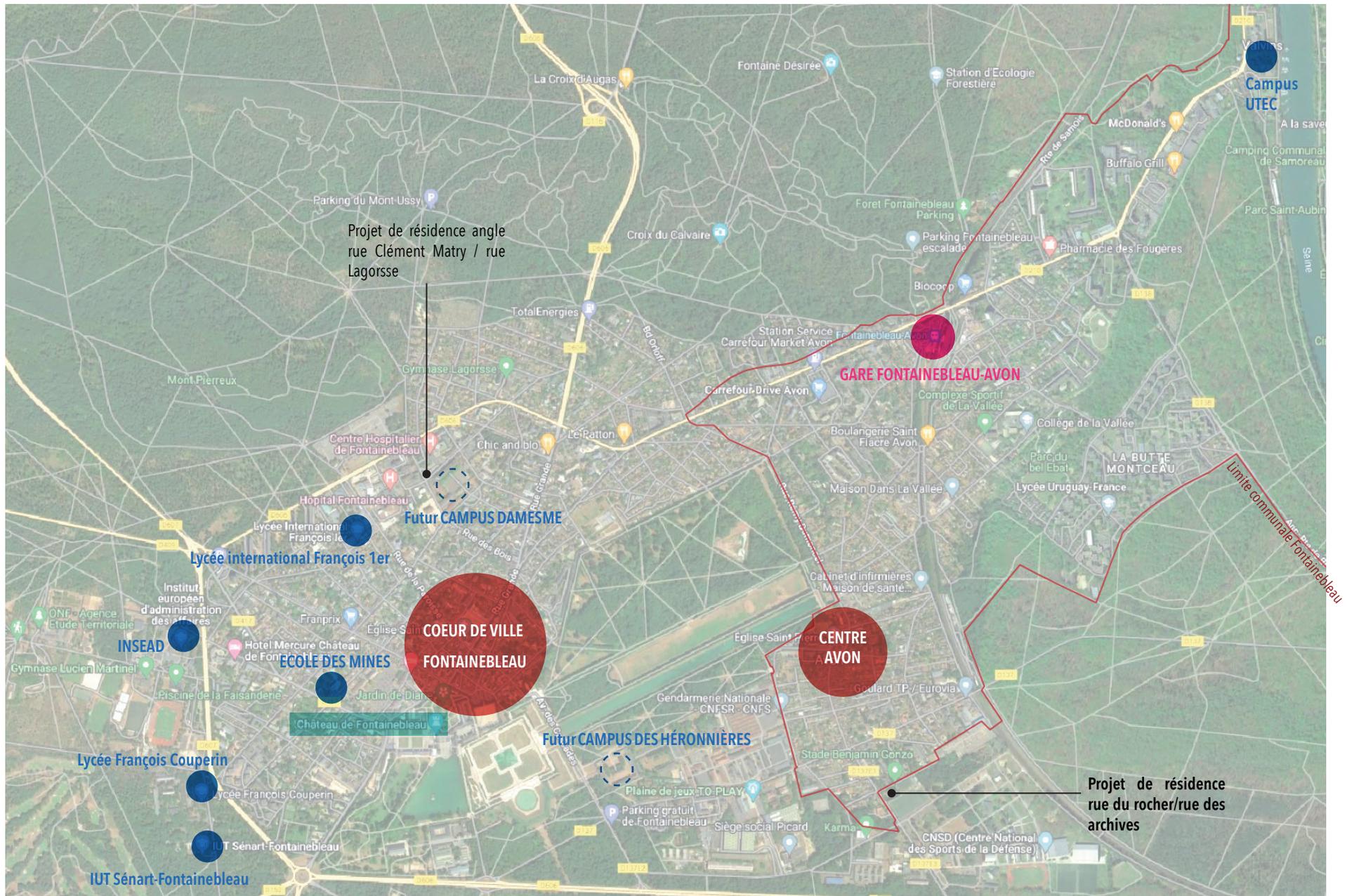
VUE DE LA RUE LAGORSSE À PROXIMITÉ DU SITE

Source : Google Street View



VUE DE LA RUE CLÉMENT MATRY À PROXIMITÉ DU SITE

Source : Google Street View



LOCALISATION DES DEUX PROJETS DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES SUR LE TERRITOIRE AU REGARD DU POSITIONNEMENT DES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Source : fond de plan Google

- La seconde résidence s'implantera rue du rocher/rue des archives, en limite avec la commune d'Avon :

Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.

Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget. Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.

Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.

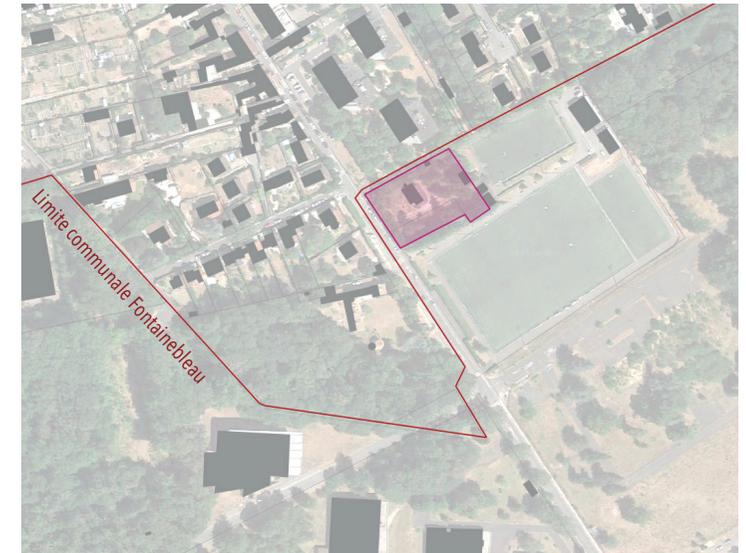
L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.

La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel.

On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé.

Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.

Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.



ZOOM SUR LE TERRAIN DU PROJET DE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE RUE DU ROCHER/RUE DES ARCHIVES



VUE DE LA RÉSIDENCE DES SOPHORAS AU NORD DU SITE

Source : Google Street View



VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LA RUE DU ROCHER VERS LE SUD



VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LA RUE DU ROCHER VERS LE NORD

Source : Google Street View

Source : Google Street View

Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.

Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDc, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDc a cependant du être adapté pour ces projets. Dans le cas des rues Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée. Pour la rue du rocher, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur UDc3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...)

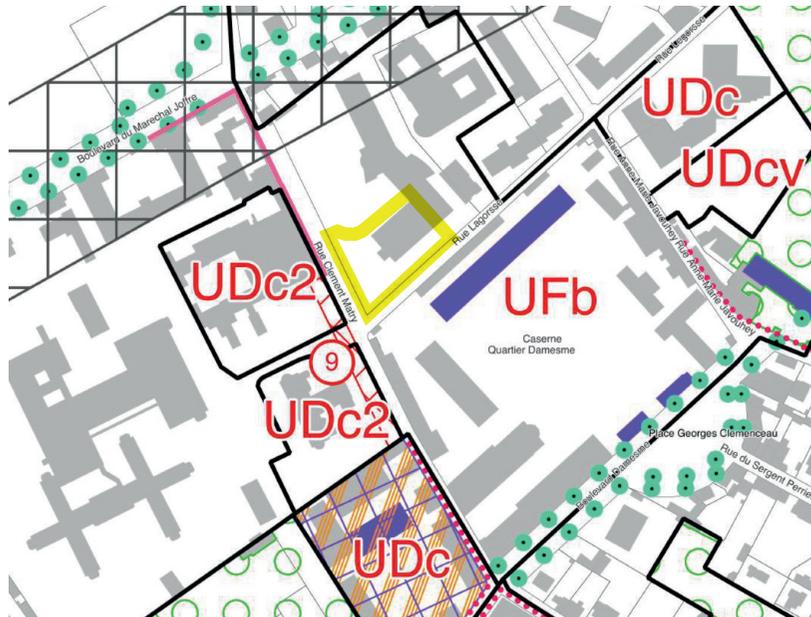
## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du zonage

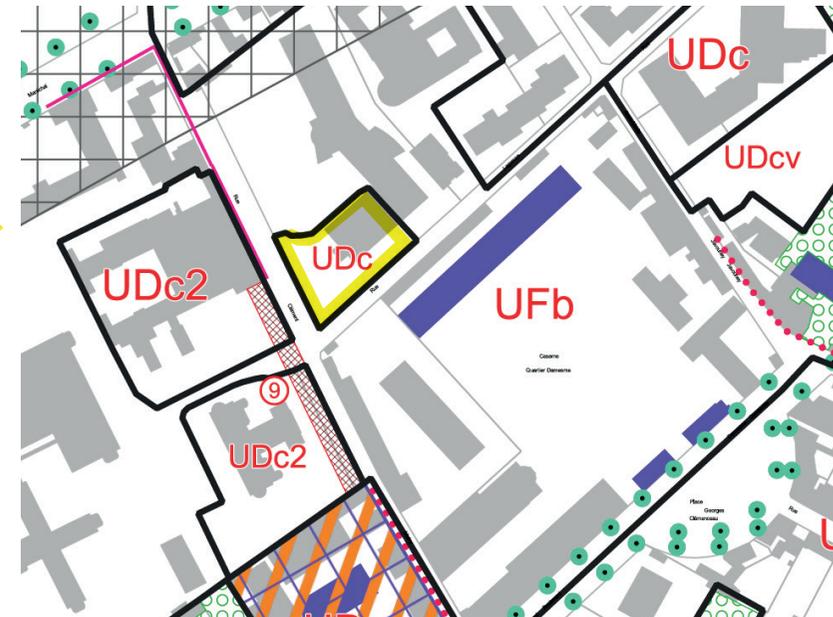
Angle rue du docteur Clément Matry / rue Lagorsse

Le site anciennement UFb devient UDc.

#### Zonage AVANT la modification n°12



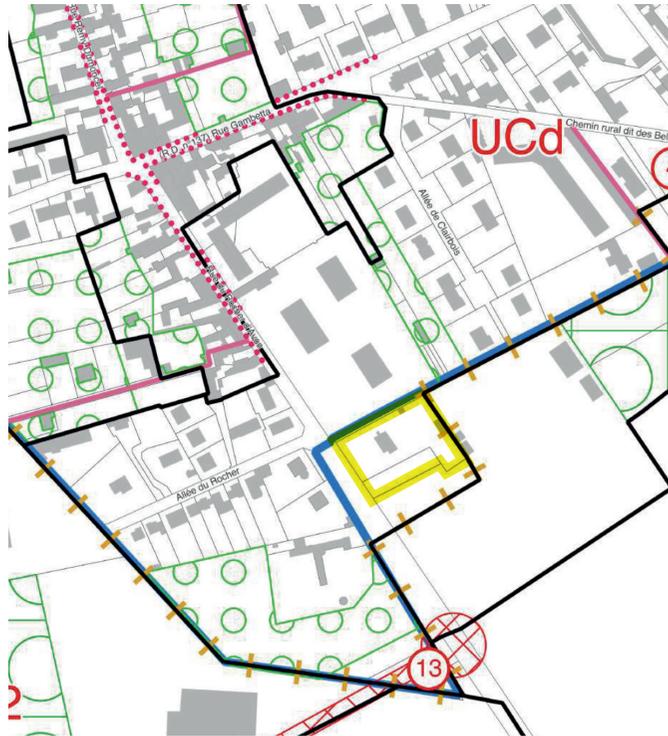
#### Zonage APRES la modification n°12



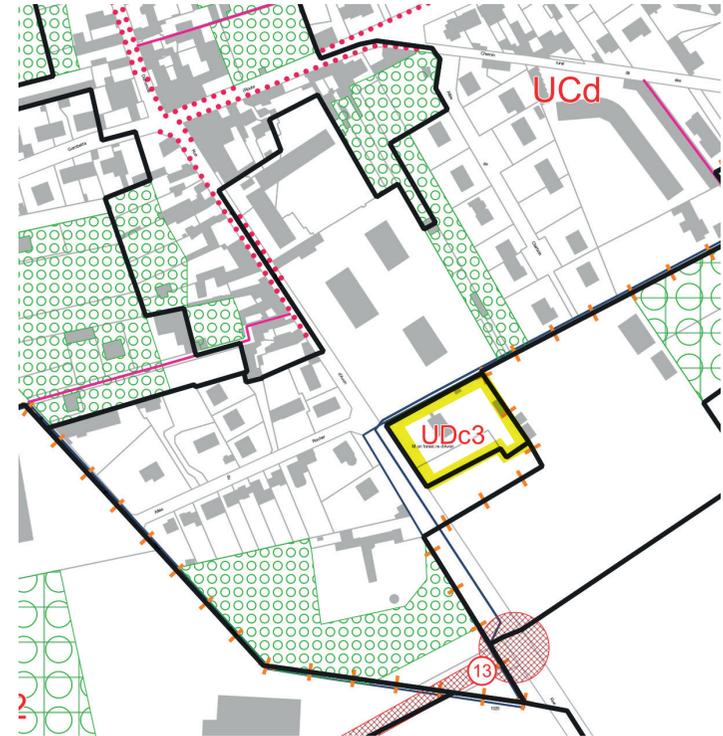
### Rue du rocher / rue des archives

Le site anciennement UCd devient UDc3.

#### Zonage AVANT la modification n°12



#### Zonage APRES la modification n°12



## Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UD restent inchangés.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

## ARTICLE UD 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. RÈGLES PRINCIPALES

#### En secteur UDa et UDb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### En secteur UDe

Sauf disposition contraire prévue par une orientation d'aménagement et de programmation ou un secteur de plan de masse tel que défini au chapitre des « dispositions particulières », l'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à celui-ci.

Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade.

#### En secteur UDc2

L'implantation des constructions s'inscrira au sein des marges constructibles identifiées sur le plan et respectera la règle d'alignement en prévoyant lorsque possible, les retraits imposés sur voirie.

Au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets enterrés pourront être implantés.

En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.

### En secteur UDc3

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

### En secteur UDz

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 5 m.

### JUSTIFICATIONS

Cette évolution vise à assurer un recul suffisant pour maintenir un premier plan paysager et garder une aération du bâti par rapport à la voie cohérente avec l'environnement existant.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

[...]

## ARTICLE UD 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

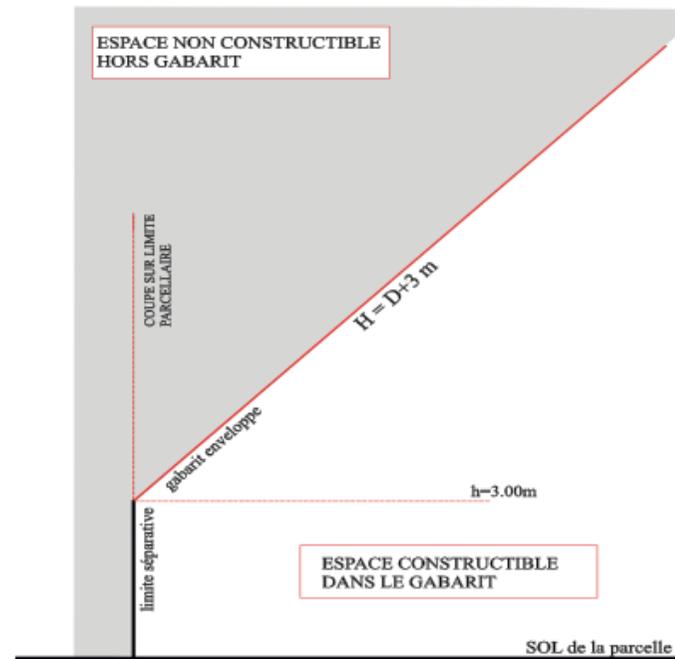
### 1. RÈGLES PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à:

**$D > h - 3m$**  (ou  $H < D + 3$ )

On appelle D, la distance entre la construction et la limite séparative,

On appelle H, la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit



## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

### En secteur UDa et UDb

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

### En secteur UDC

#### Hors secteur de plan de masse spécifique

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 6,00 mètres à l'égout et 11,00 mètres au faîtage ou à l'égout d'un niveau en attique.

**Les garde-corps peuvent être admis en dehors du gabarit enveloppe défini à l'article 7.1.**

#### Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX » :

Les constructions, si elles ne comportent aucune baie ou des seuls jours de souffrance, pourront s'implanter au sein des marges constructibles identifiées au plan, dans le respect des hauteurs maximales précisées (la règle de gabarit ne s'applique pas).

Cependant, si la construction est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

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 :

- o 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 0,50m<sup>2</sup> ou si le linteau de la baie se situe à plus de 3 mètres du niveau du terrain naturel.

- o 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 0,50m<sup>2</sup> entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes

#### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à faciliter l'instruction et l'implantation des constructions dans des secteurs contraints.*

est située à plus de 2,00m du plancher ou si le linteau de la baie se situe à moins de 3 mètres du niveau du terrain naturel.

o Soit dans le cas d'une « limite séparative à distance de baies minorée » identifiée au plan, les constructions devront en cas de la présence de baies orientées sur ladite limite, observer une marge de recul minimale de 3 mètres et ce, quelles que soient la hauteur de la construction, la taille et l'implantation des baies.

*Nota : cet assouplissement de distance s'accompagne d'une marge de recul des constructions sur l'unité foncière limitrophe au droit de ladite limite séparative (cf. plan de zonage).*

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>, peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m.

#### Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

#### **En secteur UDc3**

**Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum des limites séparatives.**

#### **En secteur UDz**

Les dispositions portées au plan de masse s'appliquent ; à défaut les règles ci-dessus s'appliquent.

#### **JUSTIFICATIONS**

*Cette évolution vise à faciliter l'implantation des constructions dans un site relativement étroit en largeur et sans risque de gêne pour le voisinage puisqu'il n'y a aucun bâtiment résidentiel en limite séparative du site.*

## ARTICLE UD 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

En UDz2, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 1. Règles principales

#### En secteur UDa et UDb

- o La hauteur maximale est limitée à 15 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- o La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00 m. Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 15,00m.

#### En secteur UDc,

Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières »,

- o La hauteur maximale est limitée à 18,00 mètres, **au faîtage ou à l'attique,**
- o La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.
- o Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 16,00 m.

Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).

#### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à préciser la règle et à favoriser la création d'attique qui permettent d'alléger visuellement les constructions en assurant un recul du dernier étage.*

**En secteur UDz1:** la hauteur maximale est limitée,

- o La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres au faîtage des toitures ou à de l'acrotère de terrasse

**En secteur UDz2 :**

- o La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi la hauteur maximum autorisée sera de :
  - Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle
  - Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse
  - Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles

Les différents secteurs d'application de la règle de hauteur au sein du secteur UDz2 sont représentés graphiquement sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.

## 2. Dispositions particulières :

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures, **garde-corps ajourés**), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée. Ces dernières devront être intégrées à l'architecture du bâtiment de manière à être le moins visible possible du domaine public.

**Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX »**, les constructions devront respecter les règles de gabarit maximum déterminées au plan de masse.

Les hauteurs maximales prescrites s'articulent en trois niveaux de référence :

- **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.

### JUSTIFICATIONS

*Cette évolution vise à préciser la règle et les dispositifs autorisés dans les dépassements. Les garde-corps ajourés évitent l'effet de hauteur supplémentaire et allégeant visuellement le dispositif technique, ils sont permis en dépassement au contraire des garde-corps pleins.*

- **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.

---

## ARTICLE UD 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

### C - Les clôtures

#### 4. Les clôtures sur les espaces publics

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont définies comme suit,

La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- o Soit par une haie vive,
- o Soit par une grille ou un grillage à mailles verticales,
- o soit sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

Lorsqu'une clôture n'est pas nécessaires, les limites entre le Domaine Public et l'unité foncière doivent être rendus lisibles, soit par une haie basse, soit par un changement d'aspect du sol, ou en cas de continuité d'aspect du sol, par une bande dallée ou pavée indicative.,

#### 5. Les portails :

Un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité.

La largeur des portails est limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en P.V.C., en aluminium ou en acier galvanisé apparents.

6. Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- o soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- o soit de maçonneries enduites,
- o soit, par un grillage doublé d'une haie

**En secteur UDC3, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local.**

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium naturel.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 4,50 m :

- o Pour des motifs de sécurité,
- o Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- o Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- o Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- o Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

[...]

#### JUSTIFICATIONS

*Cette règle vise à assurer le maintien de la végétalisation des abords de l'unité foncière et à intégrer le projet dans le paysage. Il s'agit de maintenir l'ambiance actuelle du site.*

### ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En secteur **UDa, UDb et UDz**, 40% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

En secteur **UDc**, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- o déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- o des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En dehors d'un secteur de plan de masse,

- au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.
- les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**En secteur UDC3, dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.**

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX »

Aucun ratio minimal d'espace vert planté n'est imposé en dehors de ou des espaces libres végétalisés repéré(s) graphiquement. Ce(s) dernier(s) ne peut (peuvent) comporter aucune construction ni stationnement de surface. Seuls peuvent y être autorisés des aménagements de sol pour la circulation piétonne, la mise en place de points d'apports volontaires de déchets enterrés, de mobilier, de stations de compostage.

Le stationnement souterrain est autorisé sous cet espace vert dans la limite d'emprise du ratio de pleine terre devant être conservé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.

Des haies denses, à feuillage persistant, doivent être aménagées autour des parcs de stationnement.

#### JUSTIFICATIONS

*Cette règle vise à assurer le maintien de la végétalisation des abords de l'unité foncière et à intégrer le projet dans le paysage. Il s'agit de maintenir l'ambiance actuelle du site et de créer une continuité de traitement avec les résidences attenantes en particulier les Sophoras.*

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

### **En secteur UDcv**

En secteur UDcv, les espaces verts plantés ou reconstitués couvriront :

- En pleine terre : plus de 50% de l'entité foncière
- En accompagnement des voiries, cheminements, dalle sur sous-sol le cas échéant : 20%

Partie de ces espaces peuvent être substituée par reconstitution sur terrasse ou toiture-lorsqu'autorisé-, et après accord des services de l'urbanisme.

Cette reconstitution sur dalle suppose un apport de terre végétale (ou équivalent) d'une épaisseur minimale de 0,20cm

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire

## 3 | Ajuster les règles de stationnement en hypercentre

### Objet & justification

Cette évolution vise plusieurs objectifs :

- D'abord, il s'agit pour les secteurs UAa et UAb, de clarifier la règle de stationnement qui s'applique pour les projets de requalification et de réhabilitation qui se contredit avec les dispositions particulières. Il s'agit très vraisemblablement d'une accumulation de règles au fil des évolutions du document mais qui aujourd'hui rendent celles-ci incompréhensibles et difficiles à appliquer pour les instructeurs. Il s'agira donc de clarifier et de bien différencier la règle pour les projets nouveaux d'une part et les projets de requalification/réhabilitation d'autre part.
- Dans le même esprit, il y a également des contradictions et un manque de lisibilité des règles qui s'appliquent aux zones UAa/UAb et UAc/UAd. La modification vise donc à assurer plus de clarté.
- Ensuite, la commune de Fontainebleau souhaite s'inscrire dans une démarche plus environnementale en matière de stationnement en imposant que 50% des places réalisées en surface soit perméables. Cette nouvelle disposition vise à assurer l'infiltration des eaux pluviales en hypercentre où l'espace imperméabilisé domine. Dans le cas d'un stationnement végétalisé, cela pourra en plus, apporter une touche de végétation au sein de l'espace dense et majoritairement minéral.
- Enfin, la commune souhaite relever le seuil en-deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/requalification, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixé à 2, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments existants et à diminuer l'emprise de la voiture en ville.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UA restent inchangés.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

## ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. DEFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m<sup>2</sup> par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m<sup>2</sup> est ramenée à 15m<sup>2</sup> minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

### 2. REGLE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées comme suit :

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p><b>En secteur UAA et UAb</b>  <b>Constructions nouvelles :</b>                      1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété. <b>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</b>                      Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.                      dont Un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.  <b>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</b>  <b>Les places réalisées en surface devront, pour au minimum, la moitié d'entre elles, être traitées dans un matériau perméable.</b></p> <p><del>En zone UAA et UAb</del>  <b>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement :</b>  <del>Pour les constructions requalifiées, rénovées ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, Le nombre de place de stationnement par logement peut être ramené à 1.</del>  <b>Si le projet engendre la création de 4 logements ou moins, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.</b>                      A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.  <b>Les places réalisées en surface devront, pour au minimum, la moitié d'entre elles, être traitées dans un matériau perméable.</b></p>

	<p><b>En secteur UAc et UAd</b>  <b>Constructions nouvelles :</b>                  1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété. <b>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</b>                  Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.  <del>dont</del> Un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.  <del>Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</del></p> <p><b>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement :</b>                  A l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.</p>
Hébergement hôtelier	2 places pour 3 chambres ; 1 place de stationnement par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.
Résidences étudiantes, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place par 5 chambres
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligations.
Bureaux et services	Une place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble sera consacrée au stationnement.
Artisanat	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

~~Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,~~

~~Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, à l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.~~

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné et facilement accessible doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- o pour les ensembles comportant plus d'un logement: 1 m<sup>2</sup> par tranche de 40m<sup>2</sup> d'habitation, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.
- o pour les bureaux, services, artisanat : 3m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher
- o commerces : 1 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.
- o pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- o pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

## 4 | Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade P. Mahut

### Objet & justification

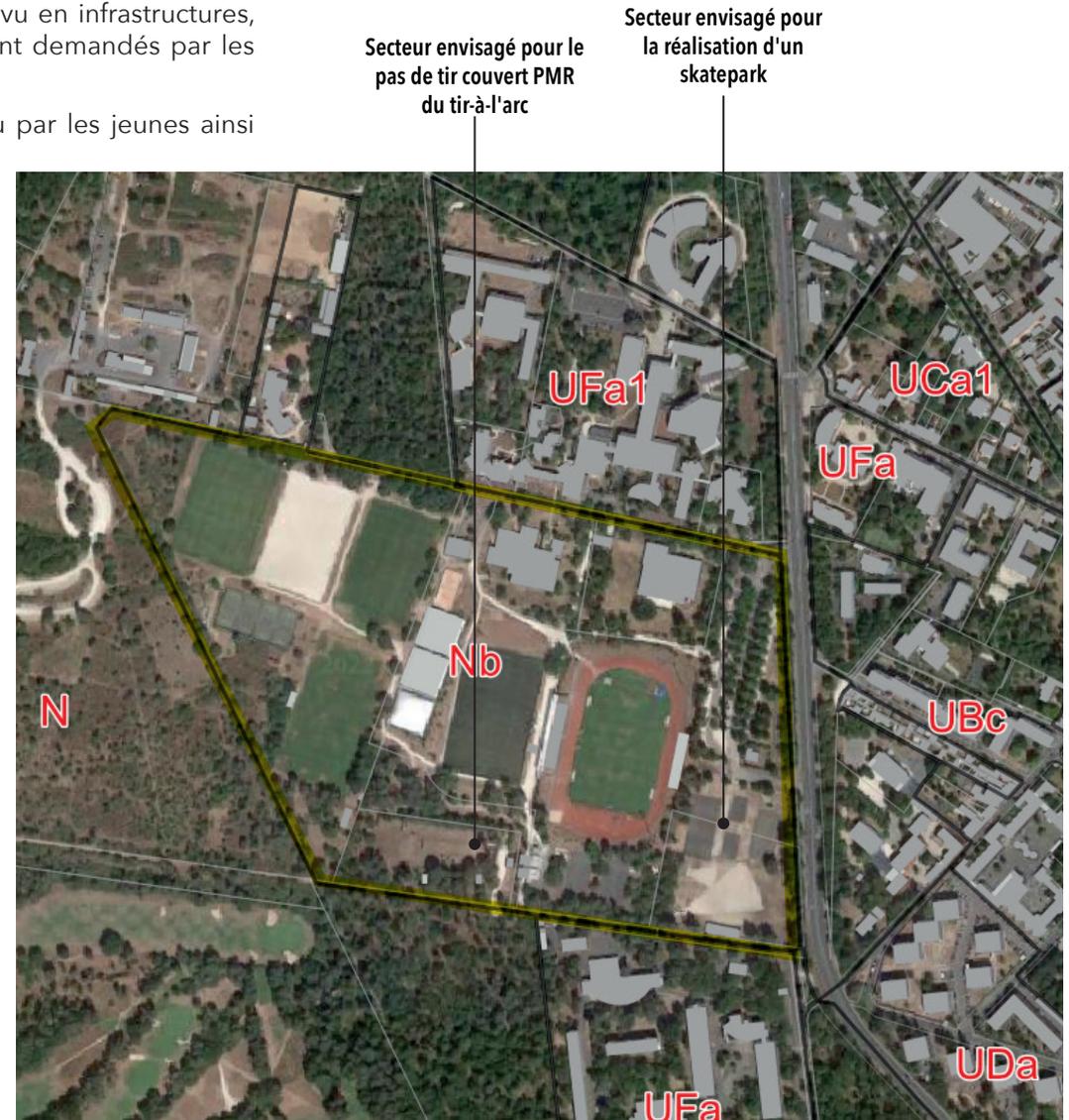
L'ensemble du site à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut est un pôle d'équipements important à l'échelle de la commune. S'il est déjà bien pourvu en infrastructures, des nouveaux aménagements et l'installation de nouveaux équipements sont demandés par les habitants.

En particulier, la commune souhaiterait implanter un skatepark, très attendu par les jeunes ainsi que des toilettes dans la partie Est du site. La Communauté d'Agglomération (CAPF) envisage quant à elle l'installation d'un pas de tir couvert à destination des personnes à mobilité réduite pour le tir-à-l'arc. A plus long terme, la commune comme la CAPF souhaitent se laisser la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements sportifs.

Or, dans le secteur Nb, dans lequel est classé le site, le règlement est trop restrictif et ne permet pas d'accueillir de nouveaux équipements sportifs et techniques. Il ne permet que les extensions du bâti existant et les installations de plein air. Cette règle ne permet donc pas la réalisation des toilettes par exemple ou encore du pas de tir couvert du tir-à-l'arc. La modification vise donc à élargir le champ des possibilités de construction et d'installation au sein du site (article 2) et à donner plus de souplesse dans la gestion de l'espace. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable pour l'insertion des constructions dans le paysage, de procéder à des extensions de l'existant (difficulté d'accroche, vieillissement des infrastructures existantes, conservation des végétaux présents ...)

S'agissant d'un secteur relativement sensible en bordure de forêt et inclus dans le site classé de la Forêt de Fontainebleau, il est néanmoins important pour la collectivité de respecter le cadre réglementaire du PLU actuel comme par exemple l'emprise au sol maximale, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions. Les garde-fous mis en place lors de l'écriture initiale du PLU pour garantir la qualité et l'insertion des projets dans le site au regard de ces spécificités sont maintenus. Aucune autre règle n'est modifiée.

Il faut également souligner que, pour certains, ces nouveaux équipements s'installeront sur des secteurs déjà imperméabilisés, comme le skatepark. On peut voir sur la photo aérienne ci-contre qu'il s'agit d'un secteur d'anciens terrains de basket. Le pas de tir couvert du tir-à-l'Arc reste quant à lui en dehors des espaces de végétation dense. Si de nouvelles surfaces devaient être imperméabilisées, la Ville réalisera alors, en compensation, une désimpermeabilisation d'autres secteurs.

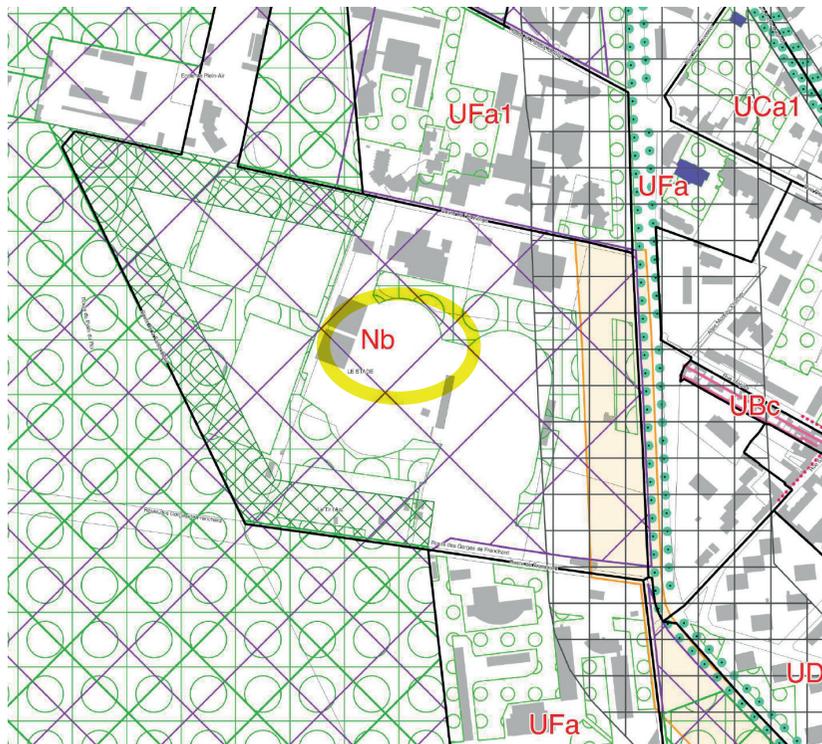


## Les évolutions portées au PLU

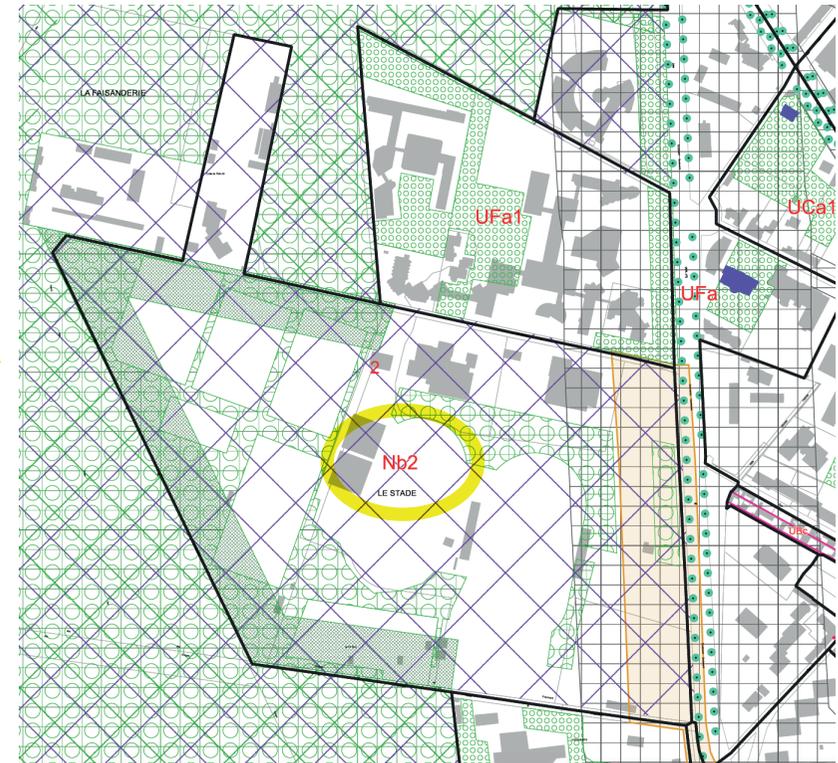
### Évolution du zonage

Le secteur Nb ne concerne pas seulement le stade P. Mahut mais aussi par exemple, le stade équestre du Grand parquet. Seul le secteur du stade P. Mahut est concerné par cette évolution. C'est pourquoi, le secteur Nb devient un sous-secteur Nb2.

#### Zonage AVANT la modification n°12



#### Zonage APRES la modification n°12



## Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone N restent inchangés.

### Règlement AVANT/APRES la modification n°12

#### Caractère de la zone

**La zone N** est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages, du massif forestier qui la constitue

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R. 123-8 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme:

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Nm et Nr,

.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
- **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
- **Le secteur Nb2** correspond au secteur à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut,

- **Le secteur Nc**, correspond au *Domaine National du château* ; un secteur NC1 correspond au *clos des Héronnières*, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
- **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc)
- **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
- **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
- **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.

---

## ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum et sous réserve de leur compatibilité avec les dispositifs de protection, notamment du Site Classé, de la Forêt de Protection, des Espaces Boisés Classés et des diverses protections d'ordre biologiques spécifiques :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes,
- Les chemins piétonniers et les sentiers équestres,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil, à la sécurité et à l'information du public,
- Les aires de stationnement naturelles indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces
- La réfection des bâtiments existants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La destination habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone.

L'édification de clôtures peut être admise en cas d'absolue nécessité, ou d'installation de sécurité, et sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

La reconstruction après démolition est autorisée à condition de ne pas dépasser la surface de plancher des bâtiments existants de l'unité foncière avant démolition

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nb2**, sont autorisés les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En secteur Nc1, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **En secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),
- **En secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives
- **En secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- **En secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par secteur.
- **En secteur Nr**, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes : est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :

- o Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- o L'installation d'aires de sport dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,

Dans les espaces verts protégés stricts (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits triangles verts, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, les aires de jeux, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées.



*NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.*

# COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## Avec le SDAGE et le SAGE

Le projet de modification n°12 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.

L'évolution des règles de stationnement permet au contraire de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant que 50% des places en surface en hypercentre soient perméables et favorise ainsi l'infiltration des eaux pluviales, préconisations inscrites dans le SDAGE.

Pour le secteur du stade P. Mahut, si de nouveaux secteurs devaient être imperméabilisés, la commune désimperméabilisera d'autres secteurs afin de maintenir l'équilibre dans le site.

Les autres évolutions prévues par la présente modification ne sont pas de nature à engendrer une incompatibilité avec le SDAGE ou le SAGE.

## Avec le SCOT

Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.

## Avec le SDRIF

Les évolutions portées par la présente modification se situent toutes sur des secteurs urbanisés et s'inscrivent donc au sein de l'"Espace urbanisé à optimiser" cartographié par la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF.

Le projet de modification est donc compatible avec les dispositions du SDRIF puisqu'il répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants. En effet, les modifications visent à maintenir les commerces en centre ville, permettre la réalisation de projet de résidences étudiantes dans l'espace urbain actuel, mieux réglementer le stationnement en hypercentre et conforter le pôle de sports et de loisirs du stade Mahut en permettant l'accueil de nouveaux équipements.



### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE (CDGT) DU SDRIF

Source : SDRIF

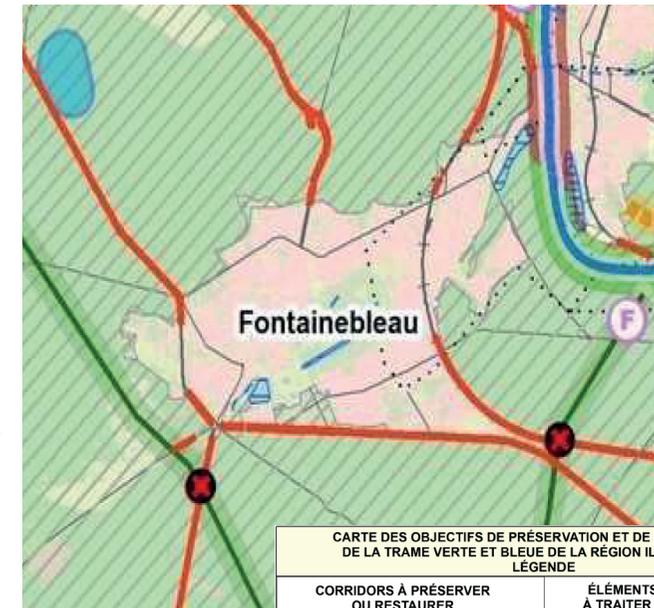
## Avec le PDUIF

Le PDUIF compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

- Donner la priorité aux transports en commun,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les évolutions réglementaires portées par la modification n°12 sont compatibles avec les dispositions du PDUIF. En particulier, la relevée du seuil en deçà duquel la réalisation de places de stationnement n'est pas obligatoire lors des réhabilitations/requalification en hypercentre de 2 à 4 logements vise à limiter la place de la voiture en ville, à favoriser l'utilisation des transports en commun et à rapprocher les habitants des équipements, commerces...

Les choix d'implantation des résidences étudiantes se sont portés sur des sites proches des campus universitaires ou reliés par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.



CARTÉ DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupages des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li>Obstacles à traiter (décret n° 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<b>OCCUPATION DU SOL</b>	
<p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements</li> <li>Formations herbacées</li> <li>Cultures</li> <li>Plans d'eau et bassins</li> <li>Carières, ISD et terrains nus</li> <li>Tissu urbain</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures routières majeures</li> <li>Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li>Infrastructures routières importantes</li> <li>Infrastructures ferroviaires importantes</li> <li>Infrastructures routières de 2e ordre</li> <li>Infrastructures ferroviaires de 2e ordre</li> </ul>
<p>— Limites régionales - - - Limites départementales ... Limites communales</p>	

## Avec le PCAET

Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie. En particulier, la résidence étudiante de la rue du rocher/rue des archives vise l'exemplarité en matière environnementale et énergétique.

Les choix d'implantation se sont portés sur des sites proches des campus universitaires ou reliés par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.

L'ensemble de ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PCAET.

## Prise en compte du SRCE

La modification traitant uniquement de site en milieu urbain et/ou déjà artificialisé, il n'y a pas d'incompatibilité avec le SRCE comme le montre l'extrait de la carte des objectifs ci-contre. La plupart des objectifs concernent le traitement des points de fragmentation créés par les voies de circulation et le projet de modification ne comporte pas de mesures sur ces infrastructures.

EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DU SRCE

Source : SRCE



# + 2. Procédure

# DÉCISION DU PRÉSIDENT

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20210506-2021-069-DE  
Date de télétransmission : 12/05/2021  
Date de réception préfecture : 12/05/2021



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 6 mai 2021

## Délibération n° 2021-069 – Urbanisme – Prescription de la modification n° 11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Membres élus	61
Membres en exercice	59
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	2
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	54
Majorité absolue	28
Pour	44
Contre	10

L'an deux mil vingt-et-un, le 6 mai, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 29 avril 2021, s'est réuni en visioconférence, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

### Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Gwenaél CLER, Véronique FÉMÉNIA, Anne GHYSSENS, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Marie-Laure VASSEUR et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLEToux et Anthony VAUTIER.

### Membres ayant donné pouvoir :

M. Christian BOURNERY donne pouvoir à Mme Marie-Laure VASSEUR.

M. Patrice MALCHÈRE donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.

### Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER.

Mme Cécile PORTE.

M. Thomas IANZ.

Secrétaire de Séance : M. Francis GUERRIER.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20210506-2021-069-DE  
Date de télétransmission : 12/05/2021  
Date de réception préfecture : 12/05/2021

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20210506-2021-069-DE  
Date de télétransmission : 12/05/2021  
Date de réception préfecture : 12/05/2021

### Rapporteur : Mme BOLLET

Les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un plan local d'urbanisme (PLU) commun qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, de révisions allégées approuvées le 17 janvier 2013 et d'une mise en compatibilité le 6 février 2020.

Il s'avère qu'aujourd'hui, plusieurs projets urbains nécessitent une adaptation de certaines dispositions réglementaires du PLU :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb), notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa afin notamment de permettre la transformation de bâtiments aujourd'hui à l'abandon,
- la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

Une procédure de modification du PLU peut être réalisée dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification de droit commun permet des modifications du règlement écrit et/ou graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre 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 » et par ricochet la conduite des documents d'urbanisme communaux.

A la demande de la commune de Fontainebleau, il est ainsi proposé au conseil communautaire de prescrire une procédure modification du PLU commun de Fontainebleau/Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau afin de répondre aux objectifs évoqués ci-dessus. La procédure sera donc menée par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le dossier de modification est constitué d'un rapport de présentation précisant et justifiant les évolutions du PLU ainsi que des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés...) après modification. Il est complété par le contenu de l'évaluation environnementale si celle-ci est jugée nécessaire.

Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'examen au cas par cas. Aussi, la modification du PLU de Fontainebleau-Avon fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Président du Pays de Fontainebleau notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux maires de Fontainebleau et Avon. À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation par délibération du conseil communautaire.

La délibération adoptant la modification fera l'objet :

- d'un affichage en mairies d'Avon et de Fontainebleau et à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois,
- d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Elle deviendra exécutoire après publication et un mois après sa réception par la Préfecture, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé.

Le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public dans les mairies de Fontainebleau et d'Avon, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la loi n° 2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu les articles R. 104-8 et R. 104-9 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

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 le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé le 17 janvier 2013 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20210506-2021-069-DE  
Date de télétransmission : 12/05/2021  
Date de réception préfecture : 12/05/2021

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20210506-2021-069-DE  
Date de télétransmission : 12/05/2021  
Date de réception préfecture : 12/05/2021

Vu la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une évolution du PLU de Fontainebleau-Avon ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1<sup>er</sup> 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 et tout document d'urbanisme en tenant lieu et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une procédure de modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau en vue de répondre aux objectifs suivants :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb),
- la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa,
- la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique ;

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant que le dossier de modification du PLU doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conformément à l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 ;

Considérant que le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux maires des communes d'Avon et Fontainebleau ;

Considérant qu'une enquête publique sera organisée sur la commune de Fontainebleau ;

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
  - o l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
  - o la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
  - o la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa afin notamment de permettre la transformation de bâtiments aujourd'hui à l'abandon,
  - o la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique ;
- prescrire et mener la procédure de modification n° 11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une modification du PLU ;
- lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;

- prendre les mesures de publicité suivantes :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et des mairies d'Avon et de Fontainebleau ;
  - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

### Décision

L'assemblée décide à la majorité des votants (Votes contres de Mmes Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Anne-Sophie GUÉRIN, Lamia KORT, Marie-Charlotte NOUHAUD, Pascale TORENTS-BELTRAN et MM Jean-Claude DELAUNE, Olivier MAGRO, Yann MOREAU et Nicolas PIERRET - Abstentions de M. Patrick GAUTHIER et M. Cédric THOMA) :

- d'approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
  - o l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
  - o la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
  - o la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa afin notamment de permettre la transformation de bâtiments aujourd'hui à l'abandon,
  - o la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique ;
- de prescrire et mener la procédure de modification n° 11 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une modification du PLU ;
- de lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- d'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20210506-2021-069-DE  
Date de télétransmission : 12/05/2021  
Date de réception préfecture : 12/05/2021

- de prendre les mesures de publicité suivantes :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et des mairies d'Avon et de Fontainebleau ;
  - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes d'Avon et Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait les jours, mois et an susdits,  
Ont signé les membres présents.



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le : **12 MAI 2021**  
Publication le : **12 MAI 2021**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)