



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Mylène LAURENT
Fonction : Chargée de planification
Tél : 01.60.56.73.84
Mél : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le - 2 MAI 2023

**Le directeur départemental des
territoires**

à

**Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de
Fontainebleau
44, rue du Château
77 300 Fontainebleau**

Objet : Modification n° 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon
Référence : STAC PSPT 2023-65

Le projet de modification n°12 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la commune de Fontainebleau a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 6 avril 2023 ; il s'agit d'une seconde notification aux PPA. Il a pour objectifs de :

- ✓ créer plusieurs linéaires commerciaux en sous-secteurs UAa, Uab, Ubb et UCA1 ;
- ✓ interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants au règlement graphique ;
- ✓ créer un secteur Nb2 situé au niveau du stade Philip Mahut afin de permettre de nouveaux équipements sportifs ;
- ✓ implanter de nouvelles résidences universitaires en secteurs UDc et UDc3 ;
- ✓ modifier et corriger le règlement graphique et écrit (linéaire commercial, stationnement).

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLUi de la commune. Son avis est joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le PLUi de la commune de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et de révisions allégées. Le projet de cette modification de droit commun fait suite à l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 mai 2022. Le projet porte uniquement sur le territoire de la commune de Fontainebleau.

I Procédure

Le territoire communal est limitrophe à deux zones Natura 2000 (directive habitats et oiseaux).

Ainsi, en application de l'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme (CU), et après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a décidé le 04 août 2022 de soumettre la révision du PLUi de Fontainebleau-Avon à une évaluation environnementale.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 16 mars 2023 doit être joint au dossier et les remarques qu'il contient doivent être prises en compte dans le PLU.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est obligatoire lorsque le projet de modification du PLU(i) :

- réglemente en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) les possibilités de création d'extension et d'annexe des constructions existantes à usage d'habitation ;
- présente un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- génère une consommation de terres agricoles et naturelles.

L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête publique.

La modification n°12 a pour objectif de faire évoluer le règlement graphique et écrit dans les zones urbaines et dans la zone naturelle. La commune de Fontainebleau a pour ambition de développer son statut de pôle universitaire. Ainsi, cet objectif s'inscrit dans les orientations du PADD dans son axe 2 et 3 (cf : p. 7 à 9) qui indique le renforcement de la place réservée aux équipements, aux services, au secteur tertiaire et notamment de développer son domaine universitaire. **En conséquence, le projet de PLU est en cohérence avec les orientations du PADD.**

À ce jour, au vu du dossier tel que présenté, la procédure engagée est adaptée. Toutefois, le projet ne permet pas d'évaluer l'impact environnemental et en particulier sur le site se situant à proximité du massif de Fontainebleau. En effet, la notice n'indique pas l'ampleur de l'aménagement du site et notamment les besoins en équipements sportifs. De ce fait, la proximité des espaces protégés du massif de Fontainebleau et les besoins liés à leur protection devront être intégrés lors de la délivrance des autorisations de construire.

Pour mémoire, il avait été envisagé sur le site du stade Mahut la réalisation d'une Aire Accueil des Gens du Voyage (AAGV). Il apparaît que la modification n°12 ne retient pas cette hypothèse.

Il conviendrait donc que la CAPF affine sa réflexion quant à l'emplacement de la future AAGV sur la commune de Fontainebleau afin de réunir les conditions de sa réalisation.

II Analyse du projet

a) Création de la résidence universitaire située rue Rocher en secteur UDc3

La modification n°12 a pour objet d'implanter l'une des nouvelles résidences universitaires sur une parcelle arborée d'environ 2 690 m², située rue du Rocher et limitrophe à la commune d'Avon. Ce projet est également situé à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau ».

Il aurait été également opportun de créer une **Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP) sur ce projet**, afin d'affiner son cadrage.

b) Équipements sportifs sur le secteur du stade P.Mahut en sous-secteur Nb2

La modification n°12 vise à créer un sous-secteur Nb2 afin d'autoriser de nouvelles constructions d'équipements sportifs et de loisirs.

Pour rappel, le terrain d'assiette est adjacent à deux zones Natura 2000 du massif de Fontainebleau FR 111 0795 (Directives oiseaux et habitats), et est couvert par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). L'emplacement du stade Philippe Mahut est également localisé à proximité d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (identifiant : 110 001 222).

Enfin, le site est contigu à la Servitude d'Utilité Publique (SUP) A7 relative aux forêts de protection et est notamment traversé par la SUP AC1 liée à la protection des monuments historiques inscrits (loi du 31 décembre 1913 modifiée) et la SUP AC2 (loi du 2 mai 1930) relative aux sites inscrits et monuments naturels classés.

Il aurait été donc opportun que la notice précise les besoins en équipements sportifs ainsi que les incidences potentielles sur le paysage.

Le projet s'implante en dehors de la bande des 75 mètres fixée par la loi Barnier. Cependant, en l'absence de précisions quant à l'ampleur de l'aménagement urbain du site, il serait opportun de **réaliser une étude paysagère d'entrée de ville.**

III Conclusion

L'État émet un **avis favorable, sous réserve expresse d'apporter des précisions concernant les besoins en équipements sportifs envisagés et d'intégrer les observations susmentionnées**, au projet de la modification n°12 du PLU(i) de la commune de Fontainebleau,.

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne

Vincent JECHOUX



Avon, le 24 avril 2023

Direction des Services Techniques

Service Urbanisme

N/REF:SDR-2023/URBA/397

Affaire suivie par : Sonya DA ROCHA

Ligne directe : 01.60.71.21.99

urbanisme@avon77.com

**Communauté d'Agglomération
du Pays de Fontainebleau**
44, rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Objet : Avis PPA de la ville d'Avon sur la procédure
de modification n°12 du PLU Fontainebleau-Avon

à l'attention de Monsieur le Président

Monsieur le Président,

Vous avez soumis une nouvelle fois à mon avis, en tant que Personne Publique Associée (PPA), le dossier de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, sur le territoire uniquement de la commune de Fontainebleau.

Je réitère mon avis en date du 18 août 2022 en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau. La ville d'Avon émet un avis favorable à ce projet.

À propos du projet d'ajustement des règles de stationnement en hypercentre de Fontainebleau, je vous remercie de la prise en compte de mon avis précédent. Les règles de stationnement n'impactent plus que la ville de Fontainebleau et non les secteurs d'Avon, non concernés par la présente modification du PLU. De ce fait, la ville d'Avon émet un avis favorable à ce projet.

Concernant les modifications réglementaires apportées pour le projet d'installation d'une résidence universitaire à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse, la ville d'Avon émet un avis favorable, n'étant pas impactée directement par ce projet.

Toutefois, au sujet du projet de résidence universitaire sociale de 165 chambres porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, la ville d'Avon émet plusieurs remarques.

Sur la procédure:

Nous déplorons que l'enquête publique ne soit prévue uniquement qu'à Fontainebleau et pas sur le territoire d'Avon également.

En effet, si la résidence étudiante est projetée du côté de la limite administrative de Fontainebleau, elle se rattache nettement aux espaces urbanisés d'Avon, en limite directe avec la commune d'Avon et le



quartier du Vieil-Avon, sur le terrain de la « Maison forestière d'Avon », détruite par la SEM dès son acquisition, sans que cela soit en quoi que ce soit nécessaire. Notre municipalité regrette cette précipitation. De plus, les ensembles résidentiels qui jouxtent le projet appartiennent au territoire d'Avon et non à celui de Fontainebleau.

Or, quand une commune est « concernée » par le projet de modification du PLU intercommunal, le code de l'urbanisme impose que le projet lui soit notifié (art. L. 153-40), mais également, que l'enquête publique ait lieu sur son territoire (art. L. 153-42). Il n'est pas sans rappeler que ce PLU est commun aux deux villes.

Nous regrettons qu'aucune présentation du projet de résidence étudiante n'ait été réalisée dans le cadre de la procédure. Une simple réunion d'information, sans que le projet soit déjà avancé, a eu lieu au mois de juillet 2021, organisée par la SEM du Pays de Fontainebleau, et non par la commune de Fontainebleau. Pourtant, le nouveau secteur UDC3, dédié au projet, va jusqu'à ajuster les règles relatives aux clôtures et aux garde-corps ajourés. Il est également indiqué dans la notice que ce projet portera sur « l'implantation de 2 bâtiments sous forme de plots », d'une hauteur de R+3 ou R+4.

On peut donc penser que les auteurs du projet disposent d'esquisses et d'éléments de programme assez avancés sur la nouvelle résidence. Il aurait été plus transparent et lisible pour le public, notamment les riverains, d'en savoir un peu plus sur l'aspect et les caractéristiques de ce programme à l'origine de la procédure.

Sur le fond :

D'une part, on peut s'interroger sur l'emplacement, surtout en comparaison avec l'autre projet de modification du PLU pour une résidence étudiante, envisagé juste en face du nouveau campus Damesme. En effet, les étudiants de la future résidence sociale sont relativement vulnérables au plan social et donc ils sont peu ou pas motorisés. Or, le site est excentré, loin des centres-villes de Fontainebleau et d'Avon, des équipements publics et des commodités. Il est également mal desservi par les transports communs, le trajet le plus court pour aller à la gare mesurant 2,3 kilomètres.

D'autre part, on peut s'interroger sur les caractéristiques du terrain, qui paraît bien exigü pour la surface de plancher envisagée. Cela oblige à des artifices règlementaires consistant à créer un secteur UDC3 rien que sur le terrain, loin de tout autre secteur UDC, au milieu d'une vaste zone UCd assez homogène.

Dans la notice de présentation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, il est indiqué que « le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat ». Il n'est fait référence qu'aux constructions existantes de logements collectifs comme la résidence « les Sophoras » à proximité du projet, construite pour rappel il y a 50 ans. Par ailleurs, il n'est pas mentionné dans ce dossier la zone pavillonnaire située en face du terrain de la « Maison Forestière d'Avon », composée en quasi-totalité de maisons en R+1.

Ce secteur urbain est actuellement en zone UCd, tout comme l'unité foncière supportant ce projet. L'épannelage existant du quartier est pour majorité plus bas et le projet ne pourra donc pas s'intégrer dans un quartier avec les hauteurs envisagées.

Le passage en zone UD permettra une importante augmentation des droits à construire sur ce foncier. En effet, le secteur UDC3 permettrait de plus que doubler la hauteur constructible sur ce terrain, passant de 6 m en zone UCd à 15 m en zone UDC3 à l'égout du toit, de 11 m à 18 m au faîtage et de 7 m à 18 m à l'acrotère.

De plus, le terrain étant étroit, le projet prévoit également des règles de distances très inhabituelles en secteur résidentiel, avec un simple prospect de 5 m par rapport aux limites de propriété. Cela signifie que même pourvue de baies principales, une façade de 18 m de haut pourra être élevée à seulement 5 mètres de la propriété voisine. Il s'agit d'un des seuls terrains couverts par le PLU où une telle atteinte à l'intimité

ou l'ensoleillement des propriétés voisines est admise. En effet, dans les autres zones, il faut respecter une distance proportionnelle à la hauteur de façade.

Je relève que l'autorité environnementale partage certaines de nos préoccupations.

Dans son avis en date du 16 mars 2023, la MRAE note l'éloignement du projet de résidence étudiante sur le foncier de la maison forestière d'Avon avec le campus et l'absence de justifications de la densité et de recherches de solutions alternatives (§ 2.3, page 11/18).

Des fonciers ont par ailleurs été proposés par la ville d'Avon en alternatives à celui de la « Maison Forestière d'Avon », à proximité immédiate de la gare mais aussi sur l'axe gare/hypercentre de Fontainebleau. Ces propositions n'ont pas été retenues à mon grand regret.

La MRAE déplore également que la végétation du site, les conséquences de la densification sur les milieux naturels et le paysage ne soient pas davantage étudiées. Elle relève aussi l'absence de mesures réglementaires qui permettraient d'atténuer l'impact visuel des bâtiments, notamment du fait des hauteurs admises (§ 3.1 et 3.2, pages 12 et 13/18).

Ce projet de construction va incontestablement modifier le paysage urbain actuel, représentant l'entrée de ville à caractère très boisée, en limite de forêt et de secteurs verts.

Pour ces motifs, la ville d'Avon émet un avis défavorable au projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.

Vous remerciant par avance de la prise en compte de cet avis.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, de mes salutations distinguées.



Le Maire,

Marie-Charlotte NOUHAUD

Paris, le 12 avril 2023



Monsieur le Président
M. Pascal GOUHOURY
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS DE FONTAINEBLEAU
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

N/ Réf. : 2023_ST_101_ES_LB

**Objet : Modification n°12 – nouvelle mouture – du PLU de
FONTAINEBLEAU**
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Président,

Vous m'avez une nouvelle fois transmis, pour avis, le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau qui se voit enrichi d'une évaluation environnementale. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 5 avril dernier.

Après avoir pris connaissance de l'évaluation environnementale et constatant que les objectifs de cette procédure sont identiques au premier dossier envoyé, la Chambre d'agriculture réitère son avis sans remarque particulière. En effet, ce projet de modification n'a pas d'impact négatif sur l'activité agricole.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,



Signé par Christophe HILLAIRET

 Signed and certified by **you sign** 



Communauté d'agglomération du Pays de
Fontainebleau
Monsieur Pascal GOUHOURY
Président
44, rue du Château
77300 – FONTAINEBLEAU

Melun, le 6 avril 2023

*Dossier suivi par : Charlotte CUVELLIER
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : charlotte.cuvellier@cma-idf.fr*

Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur Fontainebleau

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier du 31 mars 2023 relatif à la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN
Président

