



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
à l'occasion de sa modification n° 12  
Fontainebleau-Avon (77)**

N°MRAe APPIF-2023-020  
en date du 16/03/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon en Seine-et-Marne (77), porté par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans le cadre de sa modification n°12 et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de décembre 2022.

Cette modification du plan local d'urbanisme vise à préserver la diversité commerciale du centre-ville, de permettre la réalisation de résidences étudiantes pour conforter le pôle universitaire du territoire, d'assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre et de permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut, notamment dans l'objectif « Terres de Jeux 2024 »<sup>1</sup>.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent le paysage et les milieux naturels, ainsi que l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier le projet de PLU en objectivant les besoins en termes d'équipements sportifs et universitaires et présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment ;
- approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif forestier de Fontainebleau notamment) et réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées ;
- étayer l'analyse paysagère liée à la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire introduits par le projet de PLU, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver ;
- approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination permis par le projet de PLU et définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction en conséquence.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

---

1 Objectif affiché dans la délibération du conseil communautaire du 26 mai 2022 mais non mentionné au sein du dossier

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| Synthèse de l'avis.....  | 2         |
| Sommaire.....  | 3         |
| Préambule.....   | 4         |
| Avis détaillé.....   | 6         |
| <b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....                                   | 6         |
| 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme..... | 8         |
| 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....                  | 9         |
| <b>2. L'évaluation environnementale.....</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....                             | 9         |
| 2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....                                     | 10        |
| 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....                                      | 11        |
| <b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>  | <b>11</b> |
| 3.1. Conservation des milieux naturels et préservation du paysage.....                                   | 11        |
| 3.2. Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques.....   | 14        |
| <b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>                                   | <b>14</b> |
| ANNEXE.....  | 16        |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....                                      | 17        |

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon (77) » à l'occasion de sa modification n°12 et sur son rapport de présentation daté de décembre 2022.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon est soumis, à l'occasion de sa modification n°12, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° MRAe DKIF-2022-104 du 4 août 2022.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 mars 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon à l'occasion de sa modification n°12.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour**

---

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Situé dans le département de Seine-et-Marne (77) à 57 km au sud-est de Paris, la commune de Fontainebleau-Avon s'étend sur 17 205 ha, ce qui en fait la plus vaste commune de la région d'Île-de-France. En 2020, elle comptait 15 903 habitants, soit une augmentation de 1,4 % par rapport à 2014 (Insee). La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui regroupe 26 communes et 69 015 habitants.

Fontainebleau-Avon est presque entièrement recouverte d'espaces forestiers, avec la présence de la forêt de Fontainebleau, dont la surface totale est de 25 000 hectares, qui s'étend également sur quelques communes limitrophes. La ville (hors forêt et domaine du château) s'étend sur 232 hectares. Elle est traversée par plusieurs routes départementales (RD) : la RD 607, la RD 409, la RD 417, la RD 606 et la RD 152, ainsi que par le ru de la Mare aux Evées, affluent de la Seine.



Figure 1: Plan de situation de Fontainebleau (source : google maps)

Le territoire comprend la réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais », espace protégé de la commune d'une superficie totale de 150 544 ha, composé à l'ouest d'un espace à dominante agricole, de la forêt de Fontainebleau en son centre et du Val de Seine à l'est. Il comprend également un site Natura 2000, le « Massif de Fontainebleau » qui est également une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. Le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010.

La commune souhaite adapter ce document d'urbanisme afin de préserver « *la diversité commerciale du centre-ville* », de permettre la réalisation de résidences étudiantes pour conforter le pôle universitaire du territoire, « *d'assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre* » et de « *permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut* ».

D'après le dossier transmis, la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon, prescrite le 24 mai 2022, vise ainsi à :

- interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- changer le zonage de deux secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
- reclasser en zone UDC le secteur situé à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur ;
- reclasser en zone UDC3 le secteur situé rue du Rocher / rue des Archives actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur ;
- revoir les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/rénovation et les nouvelles constructions ;
- créer un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut.

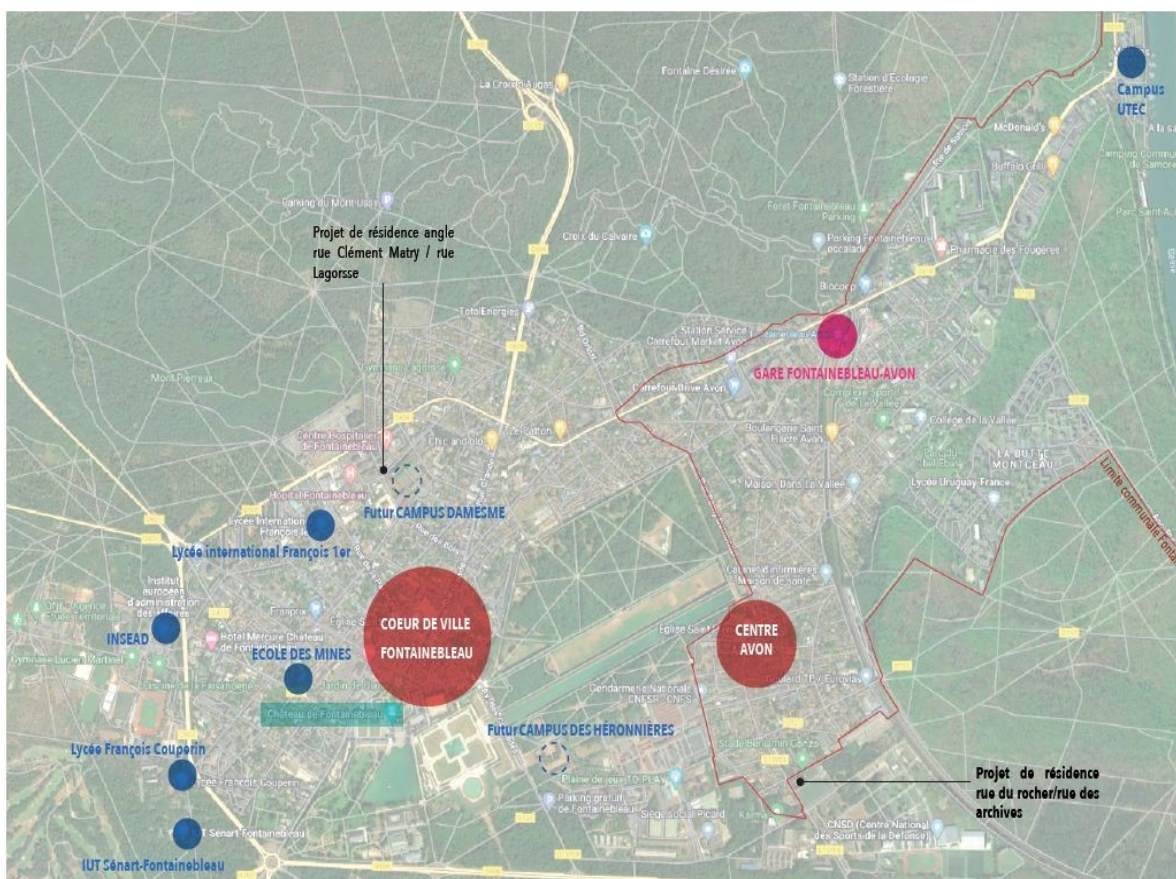


Figure 2: Secteurs de projet envisagés pour le développement du pôle universitaire de la ville (zone n°1 et zone n°2), source : évaluation environnementale du PLU de Fontainebleau-Avon, page 19

Les principales évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification sont décrites et justifiées dans la « *notice de présentation* » (pages 12 à 39). Elles concernent trois secteurs de projet dénommés ainsi dans le dossier :

- Zone n°1 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse
- Zone n°2 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives
- Zone n°3 : Stade Pierre Mahut.

Le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe DKIF-2022-104 du 4 août 2022. Cette décision a été motivée notamment par la nécessité d'analyser les effets du projet de PLU modifié sur les paysages et les milieux naturels, qui ont des fonctionnalités écologiques susceptibles d'être dégradées par les constructions permises par le projet de PLU, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire et compenser » adaptée.

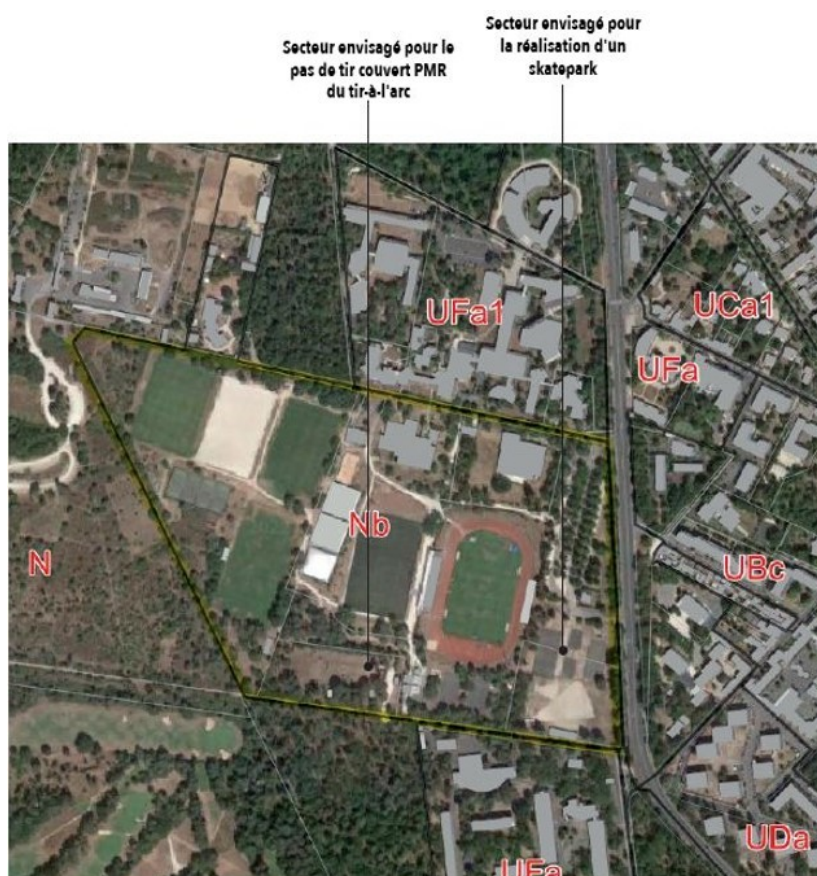


Figure 3: Secteurs de projet envisagés au sein de la zone n°3 du stade Pierre Mahut, source : évaluation environnementale du PLU de Fontainebleau-Avon, page 39

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU modifié.



## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la préservation des milieux naturels et du paysage
- l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur celle de la prise en compte de l'environnement par le PLU de Fontainebleau-Avon, à l'occasion de sa modification n°12. Le dossier présenté mentionne que l'évaluation environnementale n'aborde pas « *les points relatifs à la diversité commerciale et la cohérence du stationnement* » (p. 5).

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale note que le dossier de présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, qui rend compte de son évaluation environnementale, ne répond, sur le plan formel, que partiellement aux attendus du code de l'urbanisme.

Il permet de clarifier les objectifs de la procédure mais ne détaille pas ni n'illustre l'ensemble des modifications du règlement et du plan de zonage qui apparaissent uniquement dans la « *notice de présentation* » .

Par ailleurs, il ne précise ni ne compare les évolutions de l'environnement avec et sans mise en œuvre de la modification du PLU.

Le rapport d'évaluation environnementale comporte un résumé non technique, inséré à la fin du document (p. 50-66). L'Autorité environnementale relève qu'il manque d'illustrations. Il gagnerait en outre à faire l'objet d'un document séparé, afin d'en faciliter l'accès du public.

Par ailleurs, il présente un tableau d'indicateurs de suivi de l'application du PLU (p. 49) qui nécessite toutefois d'être renforcé au regard des enjeux importants sur les milieux naturels et sur le paysage. En effet, seuls deux indicateurs sont présentés, l'un relatif à la désimperméabilisation des sols et l'autre au développement des modes alternatifs à la voiture individuelle. Ni l'un, ni l'autre ne proposent les valeurs initiales et les objectifs à atteindre, ce qui rend l'évaluation des effets inefficace.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 11-20) présente l'ensemble des thématiques attendues mais se limite à présenter trop brièvement certaines données publiques disponibles à large échelle autour de la commune. Compte-tenu des enjeux forts concernant les milieux naturels et les paysages, des données produites à une échelle plus précise sont attendues pour une analyse précise de l'état initial de l'environnement, notamment des inventaires de biodiversité, une quantification de l'imperméabilisation et des visuels des sites impactés.

L'analyse des incidences et les mesures envisagées pour les prendre en compte (p. 29-45) sont appréhendées par thématique et présentée au sein d'un tableau de synthèse muni d'un code couleur. Cependant, cette analyse reste superficielle, se limitant généralement à indiquer des mesures génériques renvoyées au stade projet ou uniquement à des aspects réglementaires (architecte des bâtiments de France, inspection des sites...), ou bien à quelques dispositions souvent très générales du PLU susceptibles d'éviter ou réduire ces incidences, sans démontrer la pertinence de ces dispositions (traitement du bruit par de la végétation, passages à faune...). Par ailleurs, un certain nombre d'enjeux sont identifiés mais les mesures associées ne trouvent aucune traduction réglementaire dans le PLU (insertion paysagère et architecturale notamment), rendant difficile leur prise en compte et improbable leur efficacité.

Pour l'Autorité environnementale, les incidences de la modification ne sont pas pleinement évaluées et plus largement l'évaluation environnementale n'a pas été conçue comme une démarche globale d'aide à la décision, permettant de définir l'ensemble des mesures nécessaires pour prévenir ou limiter l'impact des évolutions envisagées (cf. chapitre 2.3 ci-dessous).

**(1) L'Autorité environnementale recommande de mieux illustrer le résumé non technique et de le présenter dans un document séparé, afin d'en faciliter la compréhension et l'accès par le public.**

**(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter :**

- le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ;
- la liste des indicateurs par des valeurs initiales, des valeurs cibles et par des indicateurs complémentaires permettant de mesurer les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur le paysage ;
- l'état initial des sites de projet en termes de biodiversité, d'imperméabilisation et de paysage pour mesurer le niveau d'impact et proposer des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation, adaptées et suffisamment contraignantes au sein du projet de PLU.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon avec les autres documents de planification, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des documents de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire couvert par le PLU, puis présenter comment ses propres dispositions y répondent, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de sa modification n°12, le PLU de Fontainebleau-Avon doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, prendre en compte ou être compatible avec :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pluviales du Bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 (SDAGE) et sa déclinaison locale le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)<sup>3</sup> ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) approuvé le 5 décembre 2019 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

Le dossier rappelle que le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020 (p. 11) dispensant ainsi de l'étude de sa compatibilité. En revanche, le dossier ne précise pas l'articulation avec le document d'objectif (Docob) du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau », alors que les enjeux liés à la modification du PLU sur ce site sont importants (site n°3 en particulier).

L'analyse présentée est très succincte, elle ne cite pas clairement les références des différents documents et ne rappelle pas toujours les principaux objectifs des documents cadres (SRCE, SDAGE, PCAET).

---

3 Non référencé au sein du dossier. D'après le site <https://eau.seine-et-marne.fr/fr/tout-sur-ma-commune/fontaine-bleau>, il s'agit du SAGE de Nappe de Beauce, approuvé le 11/06/2013

**(3) L'Autorité environnementale recommande de développer l'analyse de l'articulation du projet de modification du PLU avec les documents de rang supérieur notamment le SRCE, le Sdage et le PCAET.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. Or le dossier ne justifie ni n'objective suffisamment les hypothèses prises pour définir le projet de PLU, notamment le besoin en équipements sportifs et universitaires, en particulier l'utilisation maximale des droits à construire du site n°3 en lisière de forêt de Fontainebleau et la densification permise pour le site n°2 en limite d'Avon plutôt éloigné du campus existant. De plus, il n'indique pas si différents scénarios en termes d'aménagement (choix de sites alternatifs au regard des milieux naturels sensibles en présence, choix d'intégration paysagère) ont été étudiés (cf. chapitre 3.1. ci-dessous).

L'Autorité environnementale observe qu'aucune solution de substitution qui permettrait d'atteindre les objectifs du PLU n'est présentée et rappelle que l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit la présentation des solutions de substitution raisonnables à une évolution d'un document d'urbanisme lorsqu'une évaluation environnementale est requise.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ;
- présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment.

# 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

## 3.1. Conservation des milieux naturels et préservation du paysage

### ■ Milieux naturels

Le dossier indique que « de très nombreux zonages de protection et d'inventaire sont recensés sur ou à très forte proximité des zones de projet » (p.39), soulignant ainsi la sensibilité liée à la protection des milieux naturels. Il relève ainsi : la réserve de biosphère de « Fontainebleau et Gâtinais » (zones dites « centrale, tampon et de transition »), la ZICO<sup>4</sup> « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacente », et le « Massif de Fontainebleau » classée comme ZNIEFF de type 1, ZPS et ZSC au titre des directives européennes Natura 2000 « Habitats » et « Oiseaux ».

En particulier, le site n°3 du « stade Mahut » est le plus impacté par le projet de PLU d'après les zonages (p.22 - 24). La modification n°12 du PLU prévoit de modifier le zonage du site d'un secteur Nb, où sont autorisés les terrains de sport et de loisirs avec des installations limitées à celles de plein air avec une extension mesurée du bâti existant (p.43 de la notice de présentation), vers un sous-secteur dit Nb2, créé pour autoriser les constructions et installations nouvelles à vocation de sports et de loisirs.

---

4 Zone importante pour la conservation des oiseaux, dans le cadre de la Directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE de 1979.

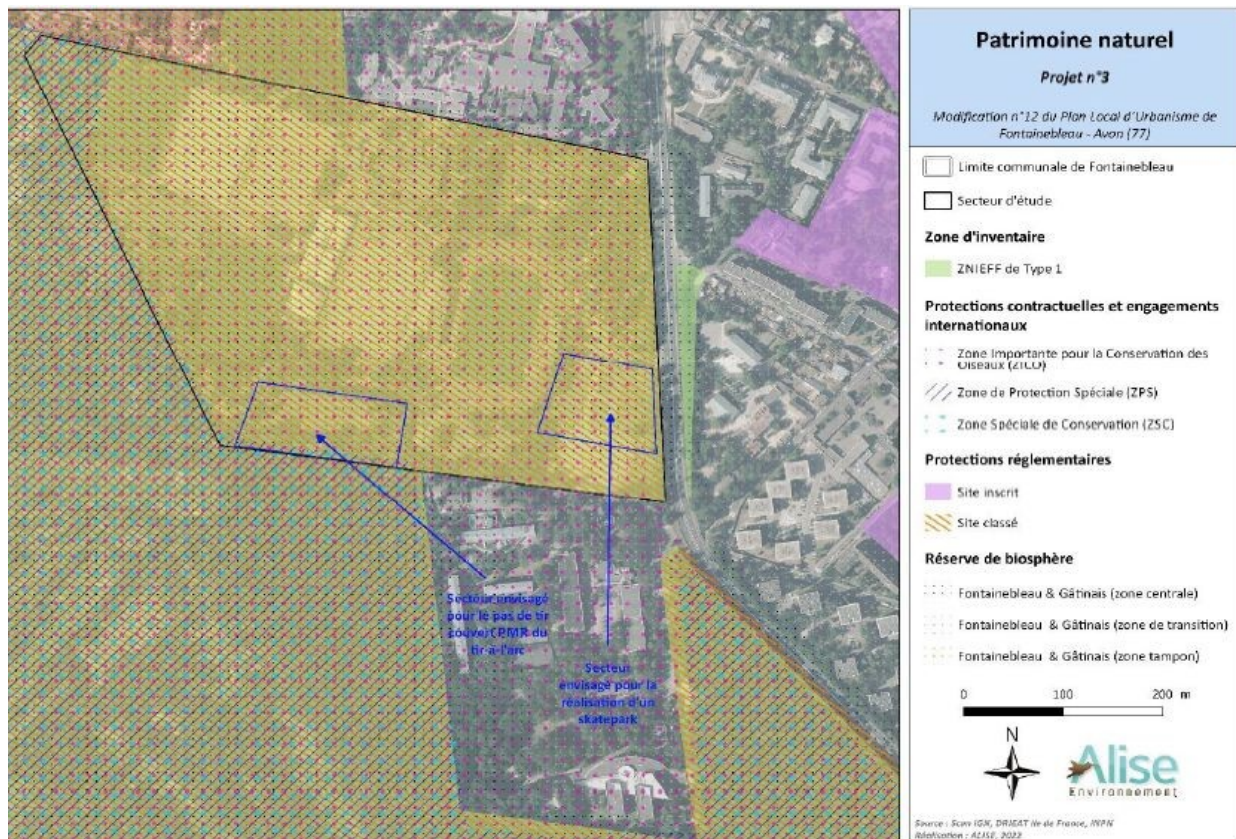


Figure 4: Zonage relatif au patrimoine naturel au niveau de la zone n°3. Source : évaluation environnementale, p. 23.

Il est expliqué que ce site est « *bordé mais non couvert par les sites NATURA 2000* » mais est « *couvert par une ZICO* » et par la ZNIEFF de type 1 « *Massif de Fontainebleau* ». Il est également identifié d'après le SRCE comme réservoir de biodiversité. La ZNIEFF constituée par la forêt de Fontainebleau est ainsi décrite selon le dossier comme remarquable par sa biodiversité animale et végétale : « *elle abrite une faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées* » (p. 40) et est marqué par la présence de « *nombreuses espèces d'oiseaux* ». Le dossier analyse ainsi l'état initial du site au moyen de données bibliographiques (liste des habitats et espèces déterminants p. 40-41).

Etant donné la forte sensibilité du site en matière de milieux naturels et de biodiversité, un diagnostic approfondi de la zone d'étude était attendu, notamment pour évaluer le niveau d'impact attendu par la modification. En effet, sans connaissance précise du site, l'Autorité environnementale considère qu'il est impossible d'affirmer que les impacts sont négligeables (p. 42-43). De plus le dossier affirme que « *la zone de projet n°3 ne concerne que 0,01 % de la ZNIEFF « Massif de Fontainebleau » et se limitent au stade Mahut, espace déjà artificialisé* » (p. 42), alors que cet impact n'est pas clairement quantifié et le niveau d'artificialisation du site n'est pas justifié. L'Autorité environnementale souligne à cet égard que les lisières forestières sont des zones de transition écologique qu'il faut préserver de l'urbanisation, permise par le projet de PLU.

Enfin, elle note que les mesures annoncées, qui découlent de cette analyse peu approfondie, sont génériques et ne trouvent pas de traduction réglementaire au sein du PLU. Dès lors, elles ne permettent pas de réduire effectivement les incidences attendues. Par exemple, le dossier présente des mesures comme les passages à faune sans démontrer leur efficacité en précisant leur localisation et les modalités techniques prévues. Le dossier indique également qu'une désimpermeabilisation d'une partie du secteur skatepark est prévue (p. 45) sans préciser la surface concernée, les modalités techniques retenues et les éventuelles mesures de renaturation envisagées.

Concernant les autres sites de projet, le dossier indique que le site n°1 est localisé à proximité du « Massif de Fontainebleau » (ZICO, ZSC, ZPS, ZNIEFF) mais sans l'intercepter (à plus de 200 mètres selon la cartographie p. 14).

Le site n°2 est quant à lui situé à la limite de la ZNIEFF de type 1 « Massif de Fontainebleau ». Pour ce site, l'Autorité environnementale note un diagnostic insuffisant étant donné la situation de la parcelle en bordure de site protégé et étant donné l'état apparent de végétalisation du site (cf. figure 5). Le projet de modification n°12 du PLU prévoit au sein de ce site un changement de zonage de secteur UCd (zone de construction pavillonnaire et petit collectif) ne permettant pas la réalisation d'une résidence étudiante vers un sous-secteur UDC3, créé avec des dispositions spécifiques prévoyant notamment des règles générales d'emprise au sol plus conséquentes (50 % contre 30 % auparavant). Or, les impacts potentiels de cette densification sur les milieux naturels, notamment liés à l'imperméabilisation, ne sont pas évalués. De plus, les règles de végétalisation sont énoncées sans démonstration ni diagnostic précis (analyse des milieux, type de végétation, espèces et habitats...) qui permettraient d'évaluer leur pertinence.

L'impact de la modification n°12 du PLU est jugé « faible à modéré » (p. 30, 33) pour cette zone alors qu'il mériterait d'être évalué plus précisément.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ;
- de réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.

#### ■ Paysage

Le dossier indique que le projet de modification n°12 du PLU par les dispositions spécifiques qu'il impose en créant un sous-secteur UDC3 au sein de la zone n°2 (retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et règles de végétalisation des abords (haies et plantation de 4 arbres de haute tige minimum)) permet une meilleure intégration paysagère. Or, un diagnostic plus étayé en termes de niveau de végétation (nombre d'arbres en fonction du type d'essence par exemple) permettrait d'imposer des règles plus adaptées à l'état du site. L'analyse paysagère de la zone de projet est très succincte, la végétation du site étant décrite comme de « faible qualité et peu diversifiée (résineux principalement) » (p. 17) sans que cette affirmation ne soit appuyée par des données précises. L'analyse est dépourvue de visuels malgré la présence d'une ZNIEFF constituée par un parc arboré, en limite est du site, et alors que le dossier affirme que « la nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel » (p. 17). De plus, le dossier évoque un « traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut » (p. 46) mais sans que ces caractéristiques ne se traduisent par des dispositions réglementaires ou des orientations spécifiques dans le projet de PLU, et sans que les incidences paysagères liées à la densification permise ne soient évaluées (augmentation des hauteurs par exemple).

Au sein du site n°3, le projet de modification de PLU permettra la réalisation de constructions et installations sportives nouvelles (closes et couvertes) qui ne seraient pas en extension, alors que le secteur est localisé en partie dans le périmètre de protection du monument historique partiellement classé de la « Maison Pierronet » et du monument historique partiellement inscrit de l'« Hôtel Pompadour » (p. 23). Il est par ailleurs indiqué que le secteur présente une sensibilité paysagère du fait de la proximité du site Natura 2000, de la ZICO et du site classé de la Forêt de Fontainebleau (p. 24). Pour autant, la description de l'état initial du site se résume à la présentation de deux photographies du site (p. 25), et ne fait pas état des deux monuments historiques susmentionnés. De plus, le dossier indique seulement qu'« une attention devra être portée à l'insertion paysagère du

projet » (p. 36) sans évaluer par exemple les risques de covisibilité engendrés et renvoie aux architectes des bâtiments de France (ABF) l'analyse des impacts et la définition de mesures liés au paysage.

**(6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de covisibilité avec le patrimoine historique notamment).**

### 3.2. Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques

Le projet de modification du PLU prévoit au sein de la zone n°1 le reclassement en zone UDC d'un secteur UFb (« zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignements et de formation, sanitaires et sociaux ») où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Or, ce secteur se situe à proximité de la RD 606, route départementale classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. La modification liée au projet de PLU, par le changement de zonage qu'elle implique, permet d'exposer de futures populations résidentes à des niveaux de bruit et de polluants atmosphériques potentiellement élevés, quand bien même le secteur est situé en dehors de la zone réglementaire d'affectation par le bruit (selon le dossier, situé à 20 mètres du fuseau de 100 mètres établi pour les routes de catégorie 3). Cette exposition nécessite d'être évaluée plus finement au regard des enjeux sanitaires.

Pour la zone n°3, le projet de PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs, notamment un skatepark. Si ces usages futurs sont moins sensibles, la présence de la RD 607, voie classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, témoigne d'une exposition importante en termes de bruit (la zone est située directement au sein du fuseau de 250 mètres d'affectation par le bruit). Le dossier évoque par ailleurs la présence de végétation aux abords du site permettant d'« atténuer largement le bruit de la route départementale » comme une mesure de réduction (p. 34), sans préciser les caractéristiques de la végétation, ni par conséquent démontrer son effet d'atténuation.

L'Autorité environnementale note que les enjeux en termes d'exposition aux polluants atmosphériques ne sont pas correctement analysés. La seule analyse concerne la zone n°2 et n'est menée que du point de vue de l'impact sur la qualité de l'air (« le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle » p. 32).

**(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination et de l'augmentation des populations exposées permis par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°12 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.-gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.-gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 16 mars 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**

**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE



# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

justifier le projet de PLU en objectivant les besoins en termes d'équipements sportifs et universitaires et présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment ;.....2

approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif forestier de Fontainebleau notamment) et réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées ;.....2

étayer l'analyse paysagère liée à la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire introduits par le projet de PLU, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver ;. 2

approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination permis par le projet de PLU et définir des mesures complémentaires d'évitement et de réduction en conséquence.....2

(1) L'Autorité environnementale recommande de mieux illustrer le résumé non technique et de le présenter dans un document séparé, afin d'en faciliter la compréhension et l'accès par le public.... 10

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter : - le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ; - la liste des indicateurs par des valeurs initiales, des valeurs cibles et par des indicateurs complémentaires permettant de mesurer les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur le paysage ; - l'état initial des sites de projet en termes de biodiversité, d'imperméabilisation et de paysage pour mesurer le niveau d'impact et proposer des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation, adaptées et suffisamment contraignantes au sein du projet de PLU. 10

(3) L'Autorité environnementale recommande de développer l'analyse de l'articulation du projet de modification du PLU avec les documents de rang supérieur notamment le SRCE, le Sdage et le PCAET.....11

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ; - présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment..... 11

(5) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ; - de réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodi-

versité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées..... 13

(6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de covisibilité avec le patrimoine historique notamment).....14

(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination et de l'augmentation des populations exposées permis par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence..... 14