

Enquête publique PLUi de la CA Pays de Fontainebleau

Remise du procès-verbal de synthèse, le 23 avril 2025

L'enquête publique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est déroulée du 3 mars au 4 avril 2025, selon les modalités fixées par l'arrêté du 28 janvier 2025 qui l'a prescrite et organisée.

Conformément à la réglementation qui prévoit qu'après la clôture soit exposée au responsable du projet une synthèse des observations recueillies lors de l'enquête, le présent procès-verbal de synthèse vous est présenté lors de la réunion de ce jour.

A propos du déroulement de l'enquête, la commission d'enquête tient à souligner trois points :

- L'enquête s'est déroulée sans incident et sans problème particulier, que ce soit pour la publicité préalable, la tenue des permanences, ou encore le recueil des observations du public.
- Les 16 permanences ont été très convenablement organisées par les mairies, dans lesquelles la commission d'enquête a bénéficié d'un bon accueil.
- L'enquête a donné lieu à une forte participation, comme l'attestent les chiffres relatifs au public reçu lors des permanences, à la consultation des documents sur le site Internet, et au dépôt d'observations.

I – Bilan quantitatif

- Public reçu lors des permanences : plus de 220 personnes
 - Fréquentation du site Internet du RN : plus de 17 000 visiteurs ; plus de 10 000 téléchargements et près de 9 500 visualisations
 - Observations recueillies, total = 1 128
 - Dont registre numérique = 991 (679 dépôts sur le registre + 312 envois par mail à l'adresse dédiée)
 - Dont registres papier = 137 (123 inscriptions dans un registre papier + 14 envois d'un courrier à l'attention de la CE au siège de l'enquête)
- A noter que dans ce total on compte 3 pétitions à Saint-Sauveur, Recloses et Samois-sur-Seine, d'environ une vingtaine de signataires pour chacune.

- Répartition des observations sur les registres papier :

Commune	Nb d'obs. sur le (ou les 2) registres papier :
Achères-la-Forêt	3
Arbonne-la-Forêt	7
Avon	3
Barbizon	10
Bois-le-Roi	30
Bourron-Marlotte	6
Chailly-en-Bière	6
Fontainebleau	13
Hericy	11

La Chapelle-la-Reine	2
Le Vaudoué	3
Perthes	14
Saint-Martin-en-Bière	1
Ury	3
CAPF	11
Courriers adressés à la CE au siège de l'enquête	14
Total	123 + 14 : 137

- Registre numérique- répartition des observations (pour les 701 dont l'origine est localisée) :

Bois-le-Roi	53 %
Noisy-sur-École	7%
Fontainebleau	6%
Le Vaudoué	4%
Avon	4%
Samois-sur-Seine	3%
Saint-Sauveur-sur-École	2 %
Chailly- en Bière	2%
Arbonne-la-Forêt	2%
Achères-la-Forêt	2 %
Paris	2%
Recloses, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Ury, Vulaines-sur-Seine	De 6 à 10 obs.
Saint-Martin-en-Bière, Hericy, Thomery, Perthes, Barbizon, Fleury-en-Bière, Samoreau, La Chapelle-la-Reine, Milly-la-Forêt, Corbeil-Essonnes, Cély, Melun, Moigny-sur-École, La Ferté-Alais, Fontenay-aux-Roses, Neuilly-sur-Seine, Vert-Saint-Denis, Villiers-le-Bâcle, Châtillon, Pringy, Larçay, Nailly, Vaux-le-Pénil, Saint-Denis	De 1 à 5 obs.

Sur le bilan des observations les points à souligner sont : le nombre très élevé des contributions déposées pendant l'enquête ; la participation particulièrement forte à Bois-le-Roi ; la grande variété des thèmes abordés ; le format souvent important des contributions, de plusieurs pages voire dizaines de pages (la plus lourde = 240 p.).

II- Bilan par thèmes

La commission d'enquête a travaillé sur la base d'une liste de 12 thèmes, préalablement établie ; les grilles de dépouillement élaborées à partir de ces 12 thèmes vous ont été communiquées.

A la fin de l'enquête, le bilan des contributions recueillies a permis de dégager une répartition des sujets évoqués par les participants en 10 thèmes, selon la synthèse qui est présentée ci-après.

Thème 1 - La procédure, le dossier, l'enquête publique

• 1.1 -La procédure d'élaboration du PLUi

De nombreuses observations font état d'une concertation insuffisante, « *un simulacre de concertation* », d'un manque d'écoute et de dialogue, des décisions prises sans tenir compte des avis exprimés, du manque de réponses aux questions posées par les habitants.

Ce thème d'un déroulement de la concertation insatisfaisant a été particulièrement évoqué à Bois-le-Roi, où il a été également question d'un processus ayant conduit à exclure les associations locales (envois de documents restés sans réponse ; représentants évincés des réunions ; données provenant de consultations citoyennes non reprises) ; par ailleurs, il a été déploré, toujours à Bois-le-Roi, un manque d'information spécifique pour les particuliers directement concernés ; c'est également dans cette commune qu'ont été émises quelques demandes d'un referendum local, pour accepter ou rejeter le projet.

• 1.2 -La composition du dossier d'enquête

(NB : il s'agit de remarques concernant la composition du dossier d'enquête lui-même, pas du contenu des documents du PLUi, qui seront traités par ailleurs.)

La FAPVS a regretté l'insuffisance de l'évaluation environnementale, l'absence d'une analyse approfondie des impacts environnementaux, le manque d'études alternatives et de bilan de l'application des anciens PLU.

Quelques particuliers ont, au contraire, déploré un dossier d'enquête trop volumineux, avec trop de documents, trop long ; le manque de synthèse, avec la difficulté pour un particulier de s'y retrouver ; il est signalé que les plans de zonage sont malaisés à appréhender, du fait d'une lisibilité insuffisante et d'une grande quantité d'abréviations.

A noter par ailleurs une contribution indiquant que le dossier d'enquête est un « *fantastique outil de connaissance dont on aimerait qu'il ait une très large diffusion* » et demandant que ces éléments soient publiés.

• 1.3 -Les modalités de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête publique a fait l'objet de critiques, notamment de la part de la FAPVS, sur 3 de ses aspects :

Les permanences de la commission d'enquête : leur nombre a été estimé insuffisant, notamment à Bois-le-Roi ; leur étalement dans le temps peu judicieux, avec un démarrage trop tardif ; leur répartition géographique peu adaptée, notamment par rapport à la population des communes. Il a été demandé davantage de permanences ; une personne a suggéré de faire des réunions en visio.

La mise à disposition des dossiers en mairie : la décision de proposer un dossier complet au siège de l'enquête, des dossiers allégés dans quelques mairies, et des dossiers plus concis dans les autres mairies de l'agglomération, a été critiquée par la FAPVS, au motif d'une inégalité quant à l'accès au dossier, et d'une vision partielle en cas de dossiers non complets.

Le recueil des observations du public : la limitation de la taille des pièces jointes aux observations (limitée à 5 Mo) a été considérée comme problématique, en particulier pour les associations souhaitant fournir des analyses détaillées ou des études techniques.

Enfin, il convient de signaler quelques demandes pour l'organisation d'une réunion publique par la commission d'enquête, et pour une prolongation de l'enquête publique.

Thème 2 - Urbanisation et densification

Ce thème a fait l'objet de nombreuses contributions, tout au long de l'enquête.

• 2. 1- L'urbanisation

L'ouverture de nouvelles portions du territoire à l'urbanisation est perçue négativement ; il est critiqué la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), avec ses conséquences environnementales : imperméabilisation des sols, atteinte aux espèces protégées et érosion de la biodiversité, mais aussi paysagères : dégradation du paysage pour les riverains, atteinte au cadre de vie. L'urbanisation paraît d'autant plus inopportune dans le contexte de dérèglement climatique, qui imposerait de mieux préserver l'environnement, par exemple pour éviter les îlots de chaleur. Plusieurs contributeurs signalent que l'urbanisation projetée dans le PLUi ne serait pas compatible avec les objectifs de ZAN.

En outre, la consommation de 81,6 ha d'ENAF prévue dans le projet de PLUi est liée à l'objectif de production de nouveaux logements, objectif estimé trop important pour maintenir la qualité de vie dans le territoire de la CA, ou bien atteignable par d'autres moyens, dans des espaces déjà urbanisés. Il est parfois proposé de « *sanctuariser les espaces non bâtis* » ; « *protégeons notre agglomération en ajoutant des zones inconstructibles plutôt qu'en ouvrant à tout va....* ».

Par ailleurs, la FAPVS conteste le calcul de la consommation des ENAF, qui aurait été effectué avec une confusion entre les deux notions distinctes de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols, et résulterait d'une sélection abusive de certaines règles du SDRIF ; elle remarque également que la localisation des ENAF n'est pas cartographiée, et que la délimitation des espaces pouvant être consommés n'est pas expliquée.

• 2. 2 – La densification :

Elle est également très critiquée, dans :

- Ses objectifs, jugés trop élevés : l'augmentation trop importante de la population serait inadaptée, « *sans lien avec la réalité du territoire* » ; « *aujourd'hui le pays de Fontainebleau sature* » ; « *vouloir continuer à construire comme c'est la volonté à Bois le Roi ou Avon est inconscient* ».

- La dégradation du ratio emploi/logement avec le risque de villages-dortoir, et l'augmentation des déplacements domicile-travail : « *le ratio emploi/logement est en baisse (62,08 % en 2021) ... le taux d'évolution des logements augmente plus vite que celui des emplois disponibles* ».

- Cette densification qualifiée de « *déraisonnée* » suscite des craintes quant à ses effets sur le paysage et le cadre de vie : bétonnage, atteinte au patrimoine naturel, atteinte au patrimoine bâti, mitage du paysage.

- Ses impacts sur un territoire décrit comme déjà saturé ; de nombreuses observations décrivent le territoire intercommunal comme saturé, « *les infrastructures ne suivent pas* », sur nombre de plans : les transports (manque de transport en commun, trains bondés, trajets inconfortables, routes encombrées, circulation de plus en plus difficile) et le stationnement (compliqué,

surtout dans les centres villes et autour des gares) ; les équipements publics (il est décrit des écoles pleines, des tensions dans les collèges et lycées, le manque de places en crèche ...) ; les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, la qualité de l'eau des rivières ; le manque de médecins, la « *difficulté accrue d'accès aux soins, dans un « désert médical »*. En résumé, « *la densification va entraîner une hausse des besoins de services collectifs alors qu'il y a déjà saturation* ».

- La FAPVS estime que l'impact du PLUi sur les besoins futurs a été insuffisamment étudié ; et développe les exemples des transports collectifs, de la circulation et des routes, du stationnement, de la gestion de l'eau, de l'assainissement et des eaux pluviales ; des services collectifs : gestion des déchets, santé, sécurité ; de l'éducation, du commerce, et de l'énergie.

- Ses impacts sur les budgets locaux : il est exprimé l'inquiétude que la hausse démographique n'entraîne de nouveaux besoins d'équipements et de services, et donc des besoins de financement accrus, avec hausse corrélative des impôts locaux.

- La densification est particulièrement critiquée à Bois-le-Roi, où il est avancé que les caractéristiques de la commune (déjà urbanisée, coincée entre la forêt protégée et la Seine) et les problèmes déjà constatés en matière de transport (dans des rues très étroites, parfois sans trottoirs, mauvaise gestion du stationnement) et d'équipements s'opposeraient à toute hausse de la population communale. « *6000 habitants pour un village c'est déjà trop. Il faut stopper et utiliser l'existant.* » C'est dans cette commune que l'inquiétude sur la dégradation du cadre de vie et de la qualité de vie s'est le plus vivement exprimée, avec des chiffres jugés trop élevés (+ 500 logements d'ici 10 ans, + 1000 d'ici 20 ans) et la perception d'une « *ville livrée aux promoteurs* ». Par ailleurs, les observations des bacots font très souvent état d'un attachement à cette commune, choisie comme lieu de vie en raison de ses atouts, de son charme, de son caractère de village préservé, et de leur inquiétude devant une densification qui risque de transformer ce cadre de vie.

- Les demandes des participants sont de limiter les objectifs démographiques, d'évaluer les besoins liés à la hausse de la population, de plus protéger les espaces libres, de mieux utiliser le bâti existant.

Thème 3 - Habitat, logement

• 3. 1 - La mixité sociale à Bois-le-Roi

De nombreuses observations ont été émises pour exprimer une vive opposition aux secteurs de mixité sociale prévus dans la commune de Bois-le-Roi. Il est contesté :

- * la mixité sociale en général, qui serait un échec : « *la mixité sociale, ça ne marche pas* » ; et qui est source d'inquiétude quant à la population accueillie, il est cité certains quartiers ou villes du 77, notamment Melun.

- * quant aux besoins en équipements et services liés à l'augmentation de la population, il est émis l'idée que les locataires du parc social auraient davantage de besoins, ce qui pèserait sur les finances communales et donc les impôts locaux (il est signalé leur forte augmentation l'an dernier).

- * les outils mobilisés par le projet de PLUi (article 3.4 des dispositions générales du règlement écrit) sont critiqués, et particulièrement vivement pour

les SMS (secteur de mixité sociale) qui prévoient que les logements réalisés devront être sociaux à hauteur de 80%. Les SMS seraient :

- non conformes à la réglementation définie par le code de l'urbanisme car l'obligation de logement social s'appliquera dès le premier logement (le CU stipulant : en cas de réalisation d'un programme de logements) ;

- à un taux trop élevé (80 %) donc pas créateur de mixité ; et qui pourrait être dissuasif et donc contre-productif ;

- définis sans concertation ni information des propriétaires concernés, et annoncés très tardivement (il est évoqué une réunion en juin 2024) ;

- et selon des critères non précisés ;

- trop concentrés dans certaines rues (notamment la rue Moreau de Tours) alors que certains quartiers en sont exemptés ;

- sur des parcelles parfois inadaptées car de faible taille, n'offrant en conséquence que peu de constructibilité ;

- ou bien sur plusieurs jardins contigus, ce qui suppose que plusieurs propriétaires seraient d'accord pour céder leur partie de parcelle en même temps, hypothèse peu probable ;

- portant atteinte au droit des propriétaires de disposer librement de leur bien, qui sera susceptible d'être préempté par la ville ; il est parfois question de possibles expropriations ;

- constituant en outre un facteur de baisse de la valeur des biens visés, donc un préjudice supplémentaire pour les propriétaires ;

- et d'une mise en œuvre imprécise et opaque.

- * beaucoup de contributeurs, se déclarant favorables à la mixité sociale, font des contre-propositions pour la réalisation de logements sociaux :

- en premier lieu, il est demandé la mobilisation des logements vacants, qui seraient au nombre de plusieurs dizaines dans la commune ;

- l'apport d'une aide aux propriétaires pour la rénovation de leur bien puis sa location avec un loyer modéré ;

- l'utilisation de bâtiments communaux inoccupés ; par exemple, une bibliothèque fermée (réalisation d'une nouvelle médiathèque) ;

- l'acquisition par la commune, à l'amiable ou par préemption, de terrains ou de maisons en vente ;

- la hausse du taux de logement social dans les OAP.

- * ces critiques des SMS se concluent fréquemment par la demande de suppression de l'article 3.4, et quelquefois par le souhait de sortir (par une consultation, un referendum) de la CAPF pour échapper à la loi SRU.

- * la seconde disposition en faveur de la mixité sociale, qui s'applique sur l'ensemble de la commune hors OAP et SMS, et qui prévoit que pour les programmes de logements collectifs 80 % ou 75 % (si plus de 16 logements) devront être des logements sociaux, est moins contestée ; les taux sont parfois jugés trop élevés ; et une contribution demande que cette règle s'applique également aux divisions de logements existants.

- 3. 2 - Les autres points relatifs à l'habitat et au logement

- * quelques interventions sont favorables au logement (qui permettrait d'enrayer la baisse démographique), et au logement social (« *une chance pour les villes* ») ;

- * on relève aussi une observation sur l'accueil des gens du voyage, demandant que ce sujet soit traité par le projet de PLUi ;

* un projet de réaménagement d'un ensemble de petits collectifs (le secteur Plaine de la Chambre à Fontainebleau) et lié à une modification du plan de zonage (passage en zone UC), est fortement contesté par les habitants, aux motifs suivants :

- le changement de zone n'est pas évoqué dans le rapport de présentation ; il a été dit que le projet se ferait sans modification du PLU ;
- le projet n'est pas justifié : les motifs avancés sur la mauvaise performance énergétique des logements actuels seraient fallacieux ;
- les 2 îlots de l'ensemble constituent un « cité-jardin », qu'il serait dommage de remplacer par de grands bâtiments ; c'est également un espace de transition entre un secteur d'immeubles collectifs et un quartier de maisons individuelles ;
- le quartier se situe dans un périmètre protégé de MH ;
- la densification se fera sans commerces de proximité ni services publics ni parkings.

- 3.3 - Questions de la CE :

- 1- Mixité sociale et SMS à Bois-le-Roi : comment ont été déterminés les taux de 80 % et 75 % de logements sociaux ?

- 2- Pour faciliter les acquisitions foncières des terrains qui font l'objet d'un SMS, est-il envisagé une convention de portage foncier ou une délégation du droit de préemption ?

Thème 4 - Activités, transports et déplacements

Près de 200 contributions ont porté sur ce thème ; mais peu ont un lien direct avec le PLUi. Elles émanent d'associations et de particuliers dont une grande majorité de bacots.

4.1-Les activités

Les infrastructures sont jugées insuffisantes pour accueillir plus de population. Cette crainte a été particulièrement évoquée à Bois-le-Roi comme conséquence d'un projet d'urbanisation trop ambitieux. Nombreux ont été ceux qui considèrent déjà que les infrastructures n'ont pas suffisamment évolué ces dernières années et ne sont déjà plus adaptées à la population actuelle.

Parmi les activités évoquées, on peut citer le manque de commerces de proximité, la carence en professionnels de santé (la notion de désert médical a souvent été utilisée), ainsi que les équipements publics. L'installation de commerces en pied d'immeuble a été proposée comme une solution pour intensifier l'offre commerciale dans les zones à densifier.

Ont notamment été évoqués les écoles primaires avec un nombre d'enfants par classe trop élevé et les collèges/lycées bondés. Concernant les infrastructures sportives, les tennis-clubs de Fontainebleau et du Vaudoué ont demandé à bénéficier d'un droit à construire pour installer de nouveaux équipements. Sur Bois-le-Roi, le devenir de la base de loisirs a suscité beaucoup d'inquiétude. La délégation de service public vient d'être relancée et nombreux redoutent une transformation trop radicale entraînant la dénaturation des zones naturelles à proximité et d'une sur-fréquentation source de nuisances accrues.

Concernant l'emploi, le ration emploi/logement en baisse au sein de CAPF a été relevé à plusieurs reprises questionnant sur son aggravation en cas de forte

augmentation de la population. A contrario, certains ont demandé la réalisation d'une analyse des besoins réels avant de prévoir la faisabilité de nouvelles zones d'activités au sein de l'agglomération. Il a été relevé que cette insuffisance d'activité professionnelle à proximité du domicile entraînait un flux important de déplacements vers l'extérieur de la CAPF notamment vers Paris avec un réseau de trains dont la desserte est jugée insuffisante, ou encore vers le pôle Melun-Villaroche. Plusieurs contributions ont porté sur le besoin d'un cadre urbanistique suffisamment souple pour permettre de pérenniser et développer les activités liées à l'hôtellerie et à l'hébergement sous plusieurs formes (hôtel, chambre d'hôte, gîte, habitat insolite).

4.2 -Les déplacements

Compte-tenu de la configuration géographique de la CAPF, le recours massif à la voiture personnelle est jugé comme obligatoire. Les trajets domicile-travail en voiture sont jugés incontournables, les principaux pôles professionnels se situant hors de la communauté. Des problèmes de circulation récurrents et embouteillages ont été évoqués, particulièrement sur les secteurs Fontainebleau-Avon, Pont de Valvins ou Bois-le-Roi. La création d'OAP dans des villages a soulevé de nombreuses craintes de voir la circulation automobile se compliquer à leurs abords.

Le déplacement à pied dans les centres des villages ou à Bois-le-Roi est jugé pour certains dangereux du fait de l'absence de trottoir ou d'une largeur insuffisante. Il a été noté que le dispositif des emplacements réservés a été utilisé par certaines mairies pour sécuriser des cheminements doux. La pratique du vélo en tant que moyen de transport domicile-travail est considérée comme difficile à l'échelle de la CAPF. Dans le cadre urbain, le vélo est jugé comme pas assez développé ; le manque d'aménagements adaptés et notamment d'abris vélos sécurisés aux abords des gare a été pointé comme une des causes.

La question de la desserte des transports en commun est régulièrement revenue. Le transport à la demande est considéré par certains comme peu pratique, ils aimeraient le passage d'un bus chaque heure. Une liaison en bus CAPF Melun-Villaroche serait à étudier en complément d'aires de stationnement pour le covoiturage. Les lignes SNCF à destination de Paris sont considérées comme saturées en semaine. Le week-end, il est proposé d'intensifier le nombre d'arrêts afin de limiter le recours de la voiture pour venir profiter du massif forestier.

Concernant la circulation des engins agricoles dont les gabarits ont considérablement évolué, il est demandé de permettre aux agriculteurs d'installer leur stockage en dehors des bourgs car il devient de plus en plus difficile de sortir des fermes, particulièrement à Noisy-sur-École et au Vaudoué.

4.3 -Le stationnement

Le stationnement automobile est jugé critique notamment à Bois-le-Roi et à Samois-sur-Seine, et incompatible avec une densification de la population. A proximité des gares, l'offre de stationnement est estimée insuffisante. Les OAP, dont celles prévues à Saint-Sauveur-sur-École, font craindre des difficultés accrues pour pouvoir se stationner dans les rues adjacentes.

En fin de semaine, les communes de Saint-Sauveur-sur-École, de Noisy-sur-École et du Vaudoué doivent faire face à un stationnement non maîtrisé dû aux véhicules des promeneurs dont certains en camping-cars ou camions

aménagés ; le problème du stationnement anarchique et dangereux en forêt a été soulevé à plusieurs reprises. Nombreux ont été ceux qui souhaitent que les utilisateurs de la forêt soient mieux répartis afin d'éviter la dégradation trop rapide des sites due à la sur fréquentation. Parmi eux, beaucoup ont souligné leur opposition au projet de nouveau parking à Noisy-sur-École.

4.4- Question de la CE :

- Un nouveau délégataire a été sélectionné pour gérer la base de loisirs à Bois-le-Roi. Plusieurs documents ont été édités, notamment par la Région. Les informations recueillies semblent contradictoires soulevant une incertitude et des craintes notamment chez les riverains de ce secteur considéré comme privilégié d'un point de vue écologique. Pouvez-vous nous indiquer le type et le nombre d'infrastructures prévus sur ce site ? Les caractéristiques de la zone UL permettent-elles leur mise en place sans destruction des habitats nécessaire au maintien de la biodiversité ? Les deux STECAL inscrits au règlement du PLUi sont-ils nécessaires à l'équilibre économique du nouveau délégataire ?

Thème 5 - Les aspects environnementaux

Près de 450 contributions, soit 40%, ont porté sur les aspects environnementaux impactés par le PLUi. La plupart émanent de demandes relatives à la commune de Bois-le-Roi. Les questions de la préservation de l'environnement au sens large et des inquiétudes liées au réchauffement climatiques ont régulièrement été soulevées.

Il est à noter que le travail de l'ensemble des associations a été très souvent loué et qu'il a été régulièrement demandé à la commission d'enquête de prendre en compte leurs recommandations.

5.1-Espaces naturels protégés

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été considérée par beaucoup comme injustifiée, excessive. Il a été regretté qu'aucune feuille de route par commune n'ait été présentée sur la gestion de la zéro artificialisation nette.

La suppression du classement en espaces boisés classés (EBC) de grands territoires sur le massif forestier a entraîné une massive vague d'opposition. Les chiffres fournis dans les contributions sont très variables. Le retrait de la double protection EBC (code de l'urbanisme) et forêt de protection (code forestier) est jugé inopportun, allant contre l'esprit de la loi et très dangereux ; sa réintroduction a été fréquemment demandée. Sur Bois-le-Roi, le maintien et l'extension des espaces boisés classés ont également été réclamés, et non leur réduction propice à l'urbanisation.

La question de la sur-fréquentation de la forêt de Fontainebleau a régulièrement été soulevée. Des signes de destruction de la faune, de la flore, des rochers sont déjà visibles. Une limitation du nombre des utilisateurs de la forêt ou leur meilleure répartition ainsi que la gestion des déchets sur le massif ont été évoquées.

En milieu urbain, de manière générale et particulièrement sur Bois-le-Roi, il a été considéré que ce PLUi n'allait pas préserver les habitats identifiés comme essentiels pour la biodiversité, mais au contraire permettre la destruction de jardins, des lisières boisées, des grands arbres et des berges de Seine ; il est

demandé de limiter les emprises au sol et d'intensifier les taux de pleine terre, notamment en zone UE pour lesquelles les contraintes sont jugées insuffisantes.

L'utilité de la création d'un STECAL sur Chailly-en-Bière pour une station de recherche sur les hydrocarbures a été jugée non fondée, voire anachronique.

5.2-Biodiversité, Trames Vertes et Bleues

La préservation insuffisante des continuités écologiques a été régulièrement mentionnée. Sur les documents graphiques, il a été remarqué que les trames vertes et bleues n'apparaissent pas de manière exhaustive. Pour beaucoup, elles doivent être préservées de toute nouvelle construction. La question des trames noires n'aurait pas suffisamment été prise en compte.

Plusieurs atlas communaux de biodiversité ont été rédigés par le milieu associatif ou seraient en cours (Fontainebleau, Bois-le-Roi). Il semblerait qu'ils aient été insuffisamment pris en compte dans la rédaction du PLUi. Il a été proposé de réaliser de telles études à l'échelon intercommunal. Les espèces identifiées comme protégées ainsi que leurs habitats ne seraient pas suffisamment protégés, notamment à Bois-le-Roi. Un coefficient de biotope par surface pourrait être intégré au règlement. La liste des essences végétales serait à réviser notamment au regard du réchauffement climatique.

5.3-Eaux, zones humides

Il est demandé que puissent être cartographiées de manière exhaustive les zones humides et celles à risque hydroécologique. Pour nombre de bacots, elles ont été identifiées mais n'apparaissent pas précisément dans le règlement graphique. Ces zones sont l'habitat de nombreuses espèces animales et végétales présentes sur le territoire.

En cas d'augmentation sensible de la population, la question du dimensionnement de réseau d'alimentation en eau potable a suscité des inquiétudes. Il a été évoqué le risque de pollution avec le rejet d'effluents dans la Seine depuis des stations d'épuration des eaux usées devenues sous-dimensionnées.

5.4- Question de la CE :

- La question de la double protection Espaces Boisés Classés et Forêt de protection est un sujet considéré comme très sensible par une population pour qui l'attachement au territoire bordant la forêt de Fontainebleau a été mis en avant. Ces deux mesures de protection, bien qu'elles ne soient pas régies par le même code, code de l'urbanisme pour les EBC et code forestier pour la forêt de protection, peuvent se superposer. De nombreuses contributions ont évoqué la possibilité de lever plus facilement la mesure de protection liée au code forestier. Pouvez-vous nous préciser de quelle manière ces deux mesures de protection pourraient être levées ? Et nous indiquer quel est l'intérêt de supprimer la protection en EBC en zone non urbaine ?

Thème 6 - Le patrimoine bâti et les PDA

Ce thème a été peu abordé, et surtout par les associations, dont Fontainebleau Patrimoine, Action et sauvegarde de Fontainebleau, Bois le Roi Environnement (fiche 6), Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon.

Les communes ayant suscité le plus d'observations sont Bois-le-Roi, Fontainebleau et Avon ; ensuite Samois, Héricy, Ury et Chartrettes.

- 6.1 - Approche globale et OAP Patrimoine et Formes Urbaines

- Le leitmotiv de cette thématique est le manque de politique ambitieuse pour la mise en valeur du patrimoine. « *Les élus paraissent négliger l'importance de la qualité architecturale et de la préservation du patrimoine, privilégiant la quantité sur la qualité dans le développement urbain....* ». Les associations expriment leurs préoccupations quant à l'ampleur des déclassements et des libertés demandées pour différents sites, pour des projets dont la nature et l'impact restent encore largement indéterminés. L'exemple donné sur le site des Héronnières : l'EPCF demande que "les changements de destination autorisés puissent couvrir toutes les sous destinations incluses dans la destination "équipements collectifs et services publics", (...) mais qu'ils donnent aussi la capacité de développer des activités touristiques en lien avec le château de Fontainebleau ». Cette rédaction jugée imprécise provoque la demande que toute évolution du PLUi pour les sites jugés remarquables soit conditionnée aux exigences de concertation préalable, d'étude du patrimoine, et à l'interdiction d'une « *architecture contemporaine inadaptée* ».

- Le PLUi « *ne prévoit aucune politique ambitieuse de mise en valeur de son patrimoine architectural, pourtant très riche. Tout au plus, on répertorie des zones de PDA, ... qui incitent les particuliers à conserver leurs façades mais n'apportent aucune précision sur les limites conservatoires de fait, ni aucune aide concrète aux propriétaires privés* ».

- La crainte est exprimée d'un risque de dénaturation par des projets contemporains mal intégrés (malgré les exigences UNESCO) pour préserver la continuité de densité, les hauteurs, les matériaux et le rythme des façades ; il est reproché au règlement du PLUi de rester vague sur ces aspects. Des quartiers comme l'OAP Damesme (parking en silo inacceptable) et celui de la Plaine de la Chambre (où les hauteurs et densités projetées sont augmentées), sont particulièrement ciblés par l'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau. L'augmentation des emprises au sol et des hauteurs maximales combinée à l'absence de règles esthétiques contraignantes risque de « *transformer Fontainebleau en un patchwork urbain* ».

- L'OAP thématique Patrimoine et Formes Urbaines est considéré comme un document trop général pour être efficace, avec peu d'exigences pour la préservation du patrimoine et le paysage urbain. La suppression de protections dans certaines zones historiques (Bréau, Subsistances) va à l'encontre des exigences des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et des engagements UNESCO en matière de conservation architecturale.

- Pour l'association Fontainebleau Patrimoine, l'OAP sectorielle Bréau nécessite de réaliser une étude d'impact complète sur le site, et serait incompatible avec les protections patrimoniales et architecturales.

- L'OAP sectorielle Faisanderie (projet de création d'un nouvel ensemble immobilier dans le quartier historique « Elisabeth » de Fontainebleau) laisse craindre un fort impact sur le quartier, et suscite des demandes de conservation (bâtiment de l'école Saint Louis et arbre remarquable dans la cour de l'école) et le souci de respecter le caractère du quartier.

- Il est souligné également le manque de mesures réglementaires strictes pour les nouvelles constructions. Pour la prise en compte de l'exigence

d'une continuité architecturale, surtout dans les parties anciennes, et d'une dimension qualitative en terme paysager, certains contributeurs préconisent d'appliquer les règles SPR dans toute la commune de Bois-le-Roi.

- Cependant ces mêmes règles sont jugées insuffisantes en matière d'esthétique des nouvelles constructions, qui doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage et respecter le style architectural existant. A Avon le règlement en vigueur au titre du SPR est jugé très insuffisant par le CDAS, il laisserait une trop grande marge de manœuvre aux architectes. Il est demandé que des prescriptions draconiennes applicables à l'architecture contemporaine soient intégrées dans le règlement du PLUi.

- 6. 2 - Autres points

L'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau exprime sa satisfaction de la prise en compte des espaces verts protégés, des limitations des hauteurs des bâtiments ainsi que la sélection des bâtiments de qualité architecturale et du petit patrimoine. Mais elle demande aussi de faire figurer sur le plan les Monuments Historiques (classés et inscrits) de Fontainebleau qui ne sont pas différenciés des Bâtiments de qualité architecturale et qui sont parfois mal repérés ou complètement omis (Ermitage Pompadour, Chapelle de la Bonne Dame et la partie principale du Quartier Raoult, rue d'Avon).

Des manques sont déplorés par les associations et les particuliers (règles sur les toitures trop peu prescriptives, caractéristiques des clôtures). De même on relève quelques remarques sur le petit patrimoine qui devrait être protégé également (murs de clôture).

Inversement, il y a quelques demandes de suppression du repérage bâtiment remarquable, jugé trop contraignant, comme pour le corps de ferme E 154 à Ury, classé comme bâtiment de qualité architecturale, pour lequel le règlement serait trop restrictif, engendrant des surcoûts à l'entretien : « *les ABF sont déjà contraignants, ne pas en rajouter avec le PLU* ».

Les rares demandes d'assouplissement pour pose de panneaux photovoltaïques (avec un avis simple de l'ABF par exemple) pour des parcelles sans covisibilité avec le château et non visibles de l'espace public puisque implantées à l'arrière de parcelle, concernent Fontainebleau, Héricy, en zone UBb où la pose de panneaux solaires façade côté rue devrait être permise si meilleure exposition pour les panneaux, et Bois-le-Roi où ils sont interdits en zone UAv.

- 6.3 - Les PDA

Alors que la Direction générale des Patrimoines et de l'Architecture souscrit pleinement à la démarche des PDA et aux nouvelles délimitations, la FAPVS considère la modification des périmètres comme une moindre protection et demande leur élargissement. Elle fait part d'inquiétudes sur les risques de déclassement des protections des abords des MH, et d'absence de classement de zones à fort intérêt. Certains terrains seraient omis, et l'absence de règles pour les constructions contemporaines crispent les défenseurs du patrimoine.

Le CDAS d'Avon considère également que les PDA sont insuffisamment protecteurs. Concernant le secteur Parc du Bel Ebat / Bois des Carmes / Espaces entourant le Prieuré des Basses Loges, le CDAS demande que le périmètre qu'il avait proposé en 2021 au titre du SPR soit intégralement repris dans le PDA. Pour le secteur des Hauts d'Avon au sud de la rue Gambetta, il demande que le PDA mis en place soit étendu au sud de la Ville d'Avon pour englober l'ensemble

du secteur des Hauts d'Avon ainsi que les terrains situés au sud de Fontainebleau.

A Bois-le-Roi, le PDA est considéré trop réduit, avec une modification substantielle du périmètre autour de l'église, ce qui risque de développer un paysage hétéroclite du fait de la suppression du critère de co-visibilité. L'ensemble paysager et les constructions historiques disséminées dans la commune contribuent à lui donner son aspect particulier et il convient de les préserver.

A Recloses, le PDA est contesté par deux contributeurs, pour lesquels certaines rues sont exclues du périmètre (rue de l'Orme partiellement, rue de Larchant et angle chemin de Paris et rue des Champs). Ils considèrent cette délimitation incompréhensible, *« La rue des Champs a été intégrée complètement au périmètre mais la rue de l'Orme a été exclue côté château d'eau ce qui crée une incohérence dans une même rue. Il conviendrait de mettre dans le PDA la totalité des habitations qui se situent chemin de Paris et également celles de la rue des Champs et de la rue de l'Orme »*.

A Ury, certaines délimitations de PDA restent peu compréhensibles ; le PDA n'inclut pas des parcelles ayant vue sur l'église, mais en inclut d'autres qui n'ont aucune vue.

A Chailly-en-Bière, l'association Chailly Patrimoine et Culture demande de rectifier les erreurs historiques du PDA (le document est annoté en conséquence).

6.4- Question de la CE :

Le document OAP Patrimoine fait bien état de recommandations pour les toitures, façades, menuiseries, clôtures et extensions. Pourrait-il être plus précis en listant par exemple « ce qui est proscrit » versus « ce qui est prescrit » ?

Thème 7 – Les OAP sectorielles

Les OAP prévues dans le projet de PLUi ont été fréquemment évoquées, par des associations, par des particuliers (le plus souvent opposés, pour des motifs écologiques : extension de l'urbanisation, densification, atteintes aux espaces naturels, modification du cadre de vie), ou encore par des opérateurs (évolution du programme, problème de cohérence entre OAP et règlement).

7.1 Les observations d'ordre général

On peut citer à ce titre la contribution commune de 3 associations environnementales (LPO + ASPAS + ANVL) qui relèvent que certaines OAP impliquent la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (par ex l'OAP 6 à la Chapelle-La-Reine), et n'incluent pas d'études faune flore ; et estiment inacceptable que d'autres OAP prévoient le déclassement de jardins en zones constructibles. Il est demandé une analyse de tous les enjeux environnementaux, pour toutes les OAP, et l'apport de précisions sur les mesures prévues pour les corridors écologiques.

L'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau évoque pour sa part les OAP sous l'angle de l'augmentation de la population, avec les possibles problèmes en termes de mobilité, ressources en eau et assainissement, impacts sur le budget, sur l'environnement...

Des particuliers estiment que « *les règles de compatibilité des OAP ne sont pas suffisantes face aux projets immobiliers publics ou privés* », que les impacts environnementaux des OAP ne sont pas assez établis, ou encore que les OAP manquent de précisions : « *des questions se posent sur la précision des informations des OAP sectorielles* ».

7.2 – Les observations portant sur les OAP sectorielles

7.2.1 - OAP du secteur Vallées de la Seine et du Loing

- Bois-le-Roi

Les 3 OAP prévues dans cette commune sont contestées. L'association Bois-le-Roi Environnement estime que c'est « *un outil de plus pour construire partout* » ; les justifications seraient absentes ou mensongères ; il n'y aurait pas de prise en compte des conséquences environnementales. Le Collectif bacot pour le changement du PLUi demande d'imposer plus de logements sociaux dans les OAP (et de supprimer les SMS). Il est déploré la suppression d'espaces arborés, l'absence de protection des corridors écologiques et donc de la biodiversité.

- OAP 1 (Secteur de la gare-rue des Sesçois)

Des contributeurs déplorent que les terrains de ce secteur (zone humide, croisement de trames, essentiels pour la biodiversité), soient rendus constructibles ; l'un d'eux demande l'abandon de l'OAP et le classement des terrains non bâtis en EBC ; un autre propose l'ajout d'un aménagement pour partage des voies entre cyclistes et voitures, et la hausse du pourcentage de logements sociaux ; la société Géoterre exprime son désaccord avec l'espace naturel à préserver sur ses 2 parcelles, et signale une incohérence entre règlement et OAP ; plusieurs participants signalent le risque d'inondations.

- OAP 2 (Quartier gare-avenue Gallieni)

Des participants estiment qu'avec 75 % de logements SRU, il y a un risque de quartier trop social, et non mixte, il est proposé de baisser ce taux ; signalent un risque d'inondations, donc le besoin d'études du réseau hydrographique ; une association propose d'étendre la protection EVP aménageable à plus de parcelles, de classer d'autres terrains en Nj, et de protéger les murs de clôture ; un particulier signale l'empiètement de l'OAP 2 sur sa parcelle protégée non constructible 4830 et demande de retrait de cette parcelle de l'OAP.

- OAP 3 (Rue de l'île Saint Pierre-avenue Castellani)

Un contributeur souligne que le texte ne correspond pas au schéma, et demande une emprise au sol réduite à 10 %, un corridor écologique suffisant, et le rétablissement d'une bande EBC. La Croix Rouge Française, qui conduit le projet de relocalisation de l'établissement pour enfants et adolescents polyhandicapés EEAP de Clairefontaine d'Arbonne-la-Forêt, demande de modifier la rédaction de l'OAP pour une mixité des destinations appréciée à l'échelle du périmètre de l'OAP et non pas bâtiment par bâtiment ; la suppression de la prescription de 50 % logements individuels accolés et 50 % logements collectifs intermédiaires ; le retrait des prescriptions réglementaires plus strictes dans l'OAP que dans la zone UBc ; la possibilité d'un tracé et d'un usage différent des voies de desserte du site par rapport à celui du schéma d'aménagement. Enfin, la société ADIM PIDF Habitat sollicite diverses évolutions : supprimer la mention de 50 % de logements individuels, ne pas limiter les types de logements,

n'imposer qu'1 place de stationnement par logement, et supprimer le tracé des liaisons douces vélos/piétons pour ne pas perturber la biodiversité du site.

- Chartrettes

- OAP 1 (Rue de la Chevalerie) ; un participant estime que l'OAP remet en cause la vocation d'espace agricole du site et estime nécessaire de sauvegarder ce champ avec un statut de zone naturelle N ou Ap ; une association juge que les possibilités offertes par l'OAP sont « *dangereuses par leur grande souplesse* » (absence de limite de l'emprise et de la surface au sol, de la hauteur des bâtiments) et redoute un projet « *qui pourrait être de nature commerciale ou industrielle, et très peu agricole* », bien différent du maraîchage ayant motivé l'acquisition.

- OAP 3 (Ferme photovoltaïque) : il est regretté l'absence d'évaluation environnementale.

- Samoreau

OAP 2 (Saint Aubin) : il est demandé de baisser la hauteur de 10 à 8 m, « *pour prendre en compte la hauteur des constructions environnantes et la sensibilité paysagère du site* ».

- Vulaines-sur-Seine

- OAP N°1 (Secteur de renouvellement de la Varenne) : un promoteur immobilier étudie ce projet avec « *un bâtiment de logements collectifs, conformément à l'OAP...mais en hauteur R+1+A, avec une toiture terrasse végétalisée* » ; il demande « *que sur cette OAP la hauteur passe à 9.5 m à l'acrotère comme en zone UBa1 de la commune de Fontainebleau* » et la possibilité de logements plus petits. « *En respectant l'OAP et avec une hauteur R+1+A sur le collectif avec une partie de maisons, la proposition s'établit à environ 40 logements collectifs.....tout à fait raisonnable et qui s'intégrerait parfaitement dans l'environnement en nous permettant de conserver une belle qualité de projet avec 44 % d'espaces verts au total dont 34 % de PLT* »

7.2.2 : Secteur Cœur urbain (Fontainebleau-Avon)

- OAP 1 (quartier du Bréau)

L'association Fontainebleau Patrimoine évoque, au sujet de ce site de 26 ha, les enjeux patrimoniaux et la nécessité de maîtriser l'insertion architecturale et paysagère du projet, le souhait d'une diversification des activités économiques plutôt que du logement, et demande la réalisation d' « *une étude d'impact économique, sociale et environnementale en préalable à tout projet* ».

- OAP 2 (ZAE de Valvins)

La FAPVS estime que la faisabilité de l'OAP est douteuse, qu'il n'y a pas eu d'analyse des besoins ni des moyens, que l'OAP conduira à l'urbanisation des derniers terrains disponibles et à la suppression du dernier EVP ; insiste sur la nécessité de prévoir de vrais trottoirs, sur l'hétérogénéité des bâtiments ; regrette la suppression du coefficient d'emprise au sol et la baisse des obligations en termes de stationnement. Un particulier demande le réexamen du projet « *pour introduire le maximum de mixité fonctionnelle et sociale dans cette zone* ».

- OPA 4 (Faisanderie)

Plusieurs participants ont évoqué ce projet de création d'un nouvel ensemble immobilier dans le quartier historique « Elisabeth », pour demander la conservation du bâtiment de l'école Saint Louis, celle de l'arbre remarquable dans la cour de l'école, la limitation des hauteurs, le respect du caractère du quartier ; pour déplorer des « *prescriptions très insuffisantes pour garantir la*

qualité architecturale » et demander des règles plus précises ; pour signaler leur crainte de l'augmentation du trafic et de la pollution.

- OAP 6 (Caserne Damesme)

Un participant juge qu'un parking en silo est inacceptable, alors qu'un parking en sous-sol est réalisable ; que « *le plan de circulation interroge* » ; et que la vue sur la perspective Clémenceau est à préserver.

- OAP 7 (Stade Mahut)

La mairie de Fontainebleau a transmis une délibération du conseil municipal demandant une modification de l'OAP en vue d'intégrer l'aire de lancer dans le projet global de skate parc ; des contributeurs se déclarent très opposés à ce projet de skate parc (artificialisation des sols, risques pour la biodiversité, insuffisance de l'évaluation environnementale, nuisances sonores, impacts sur la qualité de l'air, contradiction avec les servitudes patrimoniales et l'esprit de la loi Barbier, coût élevé, problèmes de sécurité).

7.2.3 : Secteur Gatinais Sud

- La Chapelle-La-Reine

Des observations expriment une opposition à une OAP sur une superficie de 4 ha, alors qu'il y a 9% de logements vacants sur la commune, qu'il y aura suppression d'espaces boisés classés, et risques sur la ressource en eau.

- Le Vaudoué
- OAP de la Chaussée

Il est regretté « *l'urbanisation de la dernière « réserve de nature » du village* » ; signalé un manque d'information des habitants sur le nombre de logements, les familles, les parties ouvertes au public, les équipements... ; rappelé les caractéristiques du terrain (humide, riche en biodiversité, respect faune flore végétation) ; évoqué la profondeur de la nappe phréatique, à évaluer pour éviter sa pollution, et les espèces à respecter avant de boucher la mare ; la crainte de nuisances sonores et visuelles, et le regret « *la physionomie du quartier va complètement changer* ».

- Zone 2AU de de La Fontenelle ; la partie Nord de l'OAP 1, prélevée sur la zone 2AU, devrait accueillir 6 logts ; il est demandé que l'intégralité de la zone 2AU soit transformée en zone naturelle jardins.

7.2.4 : Secteur Pays-de-Bière

- Arbonne-la-Forêt

On note plusieurs contributions, toutes défavorables, au sujet des OAP dans cette commune, en particulier les OAP 1 (Secteur Saint-Éloi) et 3 (Secteur mare Coiffarde) ; un propriétaires dans ces 2 sites se déclare indigné et évoque l'urbanisation, le paysage dénaturé, la densité inadaptée, la perte de la qualité de vie, des espaces naturels et de l'identité locale ; un autre estime que ces projets ont été planifiés sans concertation, que ce sont « *toujours les mêmes familles concernées* » ; un courrier d'agent immobilier au sujet du secteur mare Coiffarde est transmis.

- Au sujet de l'OAP 3 (secteur mare Coiffarde) ; un propriétaire demande de réviser l'OAP à la baisse, avec moins de logements ; le propriétaire de la réserve AE 184-185 sollicite le retrait de cette emprise du projet afin de pouvoir la vendre avec un statut de terrain à bâtir.

- OAP 4 (Route de Barbizon- rue de Macherin)

La mairie d'Arbonne-la-Forêt a fait savoir que suite aux retours des PPA et à la nécessité de respecter la densité fixée par le SDRIF (20 logts/ha) le conseil municipal a délibéré en mars pour l'abandon de l'OAP et le classement des parcelles en Ubb1 (les 40 premiers mètres en partant de l'alignement) puis le reste des parcelles en Nj.

- Barbizon
 - OAP 1 (La Ferme du Couvent) : il est signalé que les locaux existants sont loués à un exploitant, fin de bail prévu mi-2026.

- Perthes
 - OAP 1 (Le cœur de village)

Deux observations indiquent que le site couvre plusieurs terrains, 3847m² au total, appartenant à une indivision ; que l'OAP ne concerne qu'une seule unité foncière, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation ; il est demandé la prise en compte d'un plan d'aménagement global et de division dans l'OAP.

- OAP 2 (Les cœurs d'îlot)

Une proposition d'amendement est formulée par la société d'architectes Atelier 15, avec 32 logements (au lieu de 25) soit une densité de 13 logts/ha, ainsi qu'une étude de circulation et desserte améliorant l'accessibilité des terrains, avec circulation en double sens partiel. Une contribution déplore une « *densité trop faible, surtout en cœur d'îlot* », et propose 13 à 15 logts/ha ; une autre souligne que le secteur est une zone d'intérêt archéologique et que Perthes ne comptant aucun jardin public : « *pourquoi pas en faire un lieu de promenade arboré ?* » ; il est également évoqué le trafic accru, la nécessité de conventions de cour privée sur le chemin, les nuisances sonores ; enfin, un propriétaire sollicite un accès depuis le cœur d'îlot 2.2 « *pour une construction possible si le projet se fait* ».

- Saint-Martin-en-Bière

L'association Bien vivre à Saint-Martin-en-Bière estime que l'OAP 1 (Secteur Macherin) détruira un corridor écologique continu établi par le PNRG, et induira une zone N encore plus réduite.

- Saint-Sauveur-sur-École

Cette commune compte 5 OAP, dont la plupart ont été contestées, en particulier l'OAP 4 (Mare Chauvet)

Il est fait valoir que le PLUi comporte 4 OAP sur le seul hameau de Brinville, alors que déjà 25 logements sont programmés ; soit une augmentation démesurée (+ 60%), en contradiction avec les objectifs du PADD ; il est craint une urbanisation trop forte, trop de nouveaux habitants, des problèmes de circulation dans des voies étroites ; une contribution, exprimant son opposition du fait de rues du quartier étroites, peu ou pas de trottoirs, hausse du trafic, propose de prévoir pour l'OAP 2 (Saule) 2 à 3 logements au lieu de 5 à 6 ; pour l'OAP 3 (Pecqueuse) 2 logements au lieu de 4 ; et pour la 4 (Mare Chauvet) 4 maisons plutôt que les 25 ou 30 logts prévus, pour des demeures et parcelles plus grandes et la préservation du cadre de vie du village.

L'OAP 4 (Mare Chauvet) fait l'objet d'une forte opposition : il est souligné que le projet a déjà été rejeté, que les terrains devraient être inconstructibles, qu'ils n'ont pas vocation à être urbanisés ; que les accès sont difficiles, qu'il y aura des nuisances, des risques, une consommation excessive d'ENAF. Un participant s'inquiète d'accès routiers inadaptées, de nuisances sonores, et estime que d'autres zones seraient bien plus favorables (rue du Château vert, sente du clos aux lapins, rue du Chemin Vert, rue des dimes... toutes urbanisées

d'un seul côté) ; un riverain ne souhaite pas d'urbanisation derrière chez lui, « *sur des terrains naturels destinés à le rester* », alors qu'il y a d'autres terrains à construire ailleurs dans la commune.

7.3-Questions de la CE :

- Est-il prévu une vérification exhaustive de la compatibilité entre les OAP et le règlement (graphique et écrit) ?
- Certaines OAP en sont déjà au stade de la mise en oeuvre ; il serait utile d'avoir, en fonction de l'avancement de la maîtrise foncière, des demandes d'autorisations et d'éventuelles difficultés repérées, des précisions sur le planning prévisionnel de réalisation des OAP (à court terme, à moyen terme et à plus long terme)

Thème 8 - Le plan de zonage

• 8. 1- Approche générale

Le nombre de contributions relatives au plan de zonage est très important (plus de 300/1100) et représente plus de 27 % du total des contributions. Les contributions relèvent que :

- Le dossier graphique est complexe, les plans souvent difficiles à lire, les légendes manquent de clarté ; (le règlement graphique n'est pas très clair et il est difficile de différencier la bande constructible de la bande de recul indique une habitante d'Avon). Parfois des questions sont posées pour vérifier des contraintes peu claires (espaces verts protégés aménageables), des possibilités réduites par rapport aux précédents PLU communaux. Il est remarqué un empilement de règles "parcs et jardins remarquables", EVP, pour le parc de Bel-Ebat à Avon dans le périmètre du SPR de Fontainebleau-Avon.

- Les plans de zonage sont parfois peu cohérents avec la réalité du terrain (haies mal positionnées à Ury), des parcelles en jachère sont indiquées en espace boisé, des cheminements inexistant ou non indiqués (le document graphique de Bois-le-Roi ne fait pas figurer le sentier partant de l'avenue du 23 août vers la rue du Coulant et la forêt de La Rochette comme cheminement doux), certains terrains comme l'OAP1 rue des Sesçois à Bois-Le-Roi sont situés en zone humide, croisement de trames, essentiels pour la biodiversité, celle du Bois de la Source également, et pourtant classés constructibles ; d'autres terrains privés se trouvent assujettis à 4 classifications différentes (Arbonne). Une parcelle à Perthes classée en UF est pourtant intégrée dans l'OAP n°1.

- De même pour le parti d'aménagement et le règlement de la ZAC des Yèbles de Changis à Avon : « *Dans l'îlot Ouest, le long des voies ferrées, il est proposé un EVP strict sur une parcelle...propriété de la SNCF. Cette disposition contraignante semble, si ce n'est pas une simple erreur matérielle, être un effet d'annonce (...). La SNCF conteste cette disposition. Au minimum cela devrait être transformé en EVP aménageable* ». (Cf. en 8.6 la demande de la SNCF).

- 8.2. Demandes pour moins de contraintes de particuliers, d'agriculteurs, et d'exploitants touristiques à Héricy, Recloses, Chartrettes, Bous-le-Roi, Chailly, Achères, Ury, Arbonne, Le Vaudoué, Tousson, Fleury, Noisy/Ecole ; et pour plus de possibilités d'évolution de leurs parcelles ; par exemple des classements Ap sont demandés en A par les maraîchers ou exploitants agricoles pour assurer le développement de leurs exploitations ; ou

bien le passage de N à U, pour retrouver la constructibilité antérieure des parcelles ; nombreuses sont les demandes de plus de constructibilité pour des projets personnels ou division pour vente de parcelles constructibles ; ou de reclassement de N en NL pour régulariser un site de loisir à Noisy-sur-Ecole.

- Les secteurs EVP et zone NJ sont souvent contestés, aussi des fonds de jardins reclassés en EBC : les demandes sont étayées par la situation de voisins, estimée plus favorable, d'où un sentiment d'injustice et de rétrogradation. L'extension d'une station-service en zone A (à Bourron-Marlotte), des demandes d'extension de zone UX sur Chailly, les associations sportives (tennis clubs) du Vaudoué et de Fontainebleau demandent également plus de possibilités pour faire évoluer leurs installations existantes (en déclassant des EBC) : *« Les installations techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des équipements du Stade Philippe Mahut à Fontainebleau sont aujourd'hui sur-occupées, vétustes et peu adaptées. Il serait judicieux d'adapter le règlement écrit et graphique portant sur la zone Ne1 (notamment la suspension de la bande d'inconstructibilité ».*

- 8.3. Demandes pour retour au zonage du PLU actuel, jugé plus adapté au regard des projets et des situations sur leurs logements ;

A Bourron-Marlotte un propriétaire conteste le classement EBC de la parcelle 864, 53 rue Murger, qui n'aurait pas de sens au vu du reste de la rue ; demande son maintien en zone UA.

A Cély, la zone de constructibilité se trouve amputée sur certaines parcelles, et le retour à l'ancien tracé est demandé.

A Héricy, des règles d'implantation et de hauteur qui s'opposent à l'objectif de densification du secteur gare (incohérence entre les objectifs du SDRIF et les modifications de zonage de la zone urbaine du secteur de la gare d'Héricy). Les nouvelles règles ne permettent de construire que de petites entités en R+ combles. Demande le retour aux règles en vigueur avant 2019.

A Fontainebleau, sujet de la « cité jardin » de la Plaine de la Chambre : dans le PLU actuel, ces pavillons sont dans une zone de petits collectifs R+ 1, emprise au sol 30%, hauteur maxi 14 m et 9 m. Dans le projet : nouveau secteur UC, emprise au sol 50%, hauteur 15 m et 12 m. Cette évolution est contestée au motif : densification d'une zone dans le périmètre protégé de l'ancien hôpital classé MH. La mairie justifie sa position en qualifiant ces pavillons de passoires thermiques et de logements insalubres, voire « indécents ». La réalité est toute différente selon les habitants et l'association de protection : jardins privés, cadre très agréable, les DPE classant ces logements en passoires thermiques étaient contrefaits. Il est demandé que ce secteur conserve sa classification pavillonnaire dans le plan de zonage du PLUi (revenir à UB plutôt que UC).

8.4. A l'inverse du 8.2 : les associations, ou parfois les voisins, demandent de renforcer les protections pour les zones humides, TVB et corridors écologiques, reclasser les EBC supprimés, remettre des terrains U en N, classer des grands jardins privés, *« sanctuariser les espaces »*. Protéger la forêt de protection est un leitmotiv : *« La forêt de Fontainebleau est menacée par le grignotage incessant qu'elle subit : un petit parking par-ci, des équipements communaux par-là, toujours justifiés par l'intérêt collectif, mais toujours aux dépens de la Forêt. Le Plui ne doit pas entériner les atteintes aux limites actuelles de la Forêt de protection ».*

A Bois-le-Roi, demande de supprimer la bande de constructibilité le long de l'impasse des cerfs, sur les parcelles 4089, 4087, 4090, 4088, 4086, d'étendre la zone N à ces parcelles : « *Faire mieux en classant en Nj certaines zones UBb et UD se trouvant hors de la bande de constructibilité, pour la protection des espaces naturels* ». Afin de bien protéger ces zones dans la durée, le bois de la Source, le parc de la mairie, le parc des Chardonnerets, le parc du château de Brolles doivent être classés complètement en zone "Nr". « *Les bois qui bordent le centre de loisirs et le collège sont, dans le PLUi, destiné à la construction d'équipements collectifs (zone UE). Or ces bois sont sur une continuité écologique. Il est donc souhaité qu'ils soient intégrés en Nr dans le PLUi et plus spécifiquement en EBC* ».

La Zone Natura 2000 est indiquée incomplète en bordure de forêt de Barbizon.

A Héricy, le classement en zone UB de la parcelle G1564 est inadapté au regard de son caractère boisé et intégré au bois du brouillard.

A Samois le site de Bellefontaine nécessite une protection.

A Recloses une parcelle en EBC est redevenue constructible (pétition concernant la reconnaissance de l'espace boisé classé sur l'ensemble de la parcelle nouvellement acquise entre les parcelles AH509, AH247 (chemin de Paris), où un PC a été délivré), et le chemin desservant habitations aux parcelles AH 525, 441, 442, 7, 8, 26, qui faisait partie d'un bois classé jusque-là.

- 8.5. Les emplacements réservés : certains sont très contestés ;

L'ER 103 et le projet de nouveau parking proche du cimetière à Noisy / École (180 places supplémentaires) a fait l'objet de nombreuses oppositions. « *Pourquoi fermer un parking (Croix St Jérôme) qui existe déjà depuis plusieurs décennies* » et qui manque d'entretien ? seuls les riverains directs y sont favorables car le parking engendre des nuisances de circulation pour eux. »

D'autres ER sont mal compris (à Samois) ; des demandes de suppression de l'ER 16 à Avon, rue Antoine Clericy ; à Chailly-en-Bière, des particuliers ont découvert que leur terrain AH 180 allait être classé en ER 51, sans communication préalable. L'ER 102, disposé sur l'une des parcelles d'un exploitant agricole à Noisy Sur École, est prévu pour accueillir un ouvrage pour collecter les eaux pluviales du domaine public. Or ledit ouvrage peut se faire sur le domaine public et notamment sur le chemin de long réages selon le propriétaire.

Inversement plusieurs demandes de nouveaux ER, par les mairies (dont certaines sur des parcelles privées) ; comme la mairie de Barbizon qui demande un ER sur la parcelle AP415, appartenant à un propriétaire privé, pour garantir la faisabilité de l'OAP La grosse Haie, la création d'espaces verts et une liaison douce pour l'hôtel. Aussi la mairie de Chartrettes demande un ER sur la parcelle A156, lieu-dit Buisson de Massoury, afin de créer une jonction entre 2 chemins ruraux à proximité avec la ZNIEFF.

- 8.6. Autres sujets à propos des plans de zonage

Les bandes constructibles qui ne concernent que certaines communes : elles sont de profondeur variable, parfois au sein d'une même commune sur le plan graphique. A Héricy, il est noté également une anomalie dans la bande de constructibilité qui n'est pas stable en zone UB. « *Les bandes de constructibilité dont la largeur n'est précisée nulle part, ce qui est source d'incertitude et ne peut*

que générer de futurs contentieux » (R350). La représentation graphique sur le plan de zonage n'étant pas extrêmement précise, il conviendrait d'indiquer expressément quelle est la largeur (en mètre linéaire) de cette bande pour chaque secteur concerné et l'ajouter sur le règlement graphique. Ces bandes constructibles sont réclamées pour des parcelles dotées de portails accessibles depuis la voie publique pour des terrains classés en NJ à Achères la Forêt

Le principe des bulles de constructibilité (Noisy-sur-École, Le Vaudoué). Posées de manière ponctuelle autour des maisons existantes ou sur certains terrains, sans critères transparents, elles créent une rupture dans la continuité du tissu urbain, génèrent une inégalité de traitement entre propriétaires, et entraînent des ambiguïtés quant aux droits à construire. Il est demandé en lieu et place de ce système fragmenté l'instauration d'une zone de constructibilité continue, fondée sur des règles claires, homogènes, non spécifiques à chaque cas individuel, et cohérentes avec l'urbanisation réelle du secteur.

- Les STECAL, notamment celles de la base de loisirs de Bois-le-Roi, (zone N située en lisière de forêt, avec 2 STECAL créées, portant atteinte aux intérêts écologiques, permettent de construire, en zone protégée, 2 "équipement sportifs" de 500 m² d'emprise au sol et 12 m de hauteur). Impacts négatifs des possibilités créées pour l'île de loisirs : un fort accroissement des activités serait ainsi rendu possible, alors qu'elle crée des nuisances pour les habitants. Construire en bordure de forêt serait un non-sens.

- 8.7. Demandes de modifications de zonage par les communes et institutionnels :

Courrier C371 : Maire de Cély-en-Bière : erreur matérielle graphique à corriger sur la cartographie de cette commune ; la bande de constructibilité rue du Bois Beaudoin a été prolongée chemin rural de la Fontaine St Marc alors que ce chemin n'est pas ouvert à la circulation automobile et ne comporte pas de réseaux publics.

@437 Mairie Arbonne-la-Forêt, suppression OAP route de Barbizon - commune : « *Dans la continuité des travaux de la commune et notamment suite aux retours des PPA concernant l'OAP de la route de Barbizon et la nécessité d'y respecter la densité de logement fixée par le SDRIF (20 logt/hectare). Le conseil municipal a délibéré le 04 mars 2025 pour l'abandon du projet d'OAP et sollicite le classement des parcelles concernées en UBb1.* »

@ 726 Mairie d'Achères-la-Forêt : La commune souhaite modifier 2 zones Ne, Chemin du Colombier : la zone est réduite afin de permettre une extension de la zone UBb dans le prolongement nord des constructions déjà existantes. La zone Ne serait dorénavant de 1400m² environ, celle UBb environ 1200m². Impasse du Cimetière : la zone est agrandie afin d'envisager un lieu naturel pour la fête du village (2ème option) actuellement sur les platiers de Meun, la zone Ne serait dorénavant de 2900m² environ ; une zone Nj (environ 100m²) serait créée derrière le potentiel constructible pour une équité de traitement.

@ 730 Mairie d'Achères-la-Forêt : Création d'une zone Ne sur la commune d'Achères La commune souhaite ajouter une zone Ne pour envisager (1ère option) de déplacer la fête du village qui se déroule pour l'instant sur les platiers de Meun (qui risque d'être interdite dans les années à venir). « *Nous agrandirions la place de la Mairie pour ce faire. La zone serait de 4800m² environ en laissant un passage de 4m de large pour le passage d'un tracteur afin d'exploiter le fond de la parcelle* ».

@ 733 Mairie d'Achères-la-Forêt : modification d'une zone UBb chemin de la Mare aux Ormes Achères-la-Forêt. La commune souhaite allonger une partie de la zone UBb chemin de la Mare aux Ormes afin d'être cohérent avec l'ensemble du chemin. La bande de constructibilité serait la même que l'autre côté du chemin et l'arrière des parcelles resteraient en zone Nj.

@ 774 Mairie de Bois-le-Roi : La commune de Bois-le-Roi souhaite l'implantation d'un secteur de mixité sociale sur la propriété sise 21 avenue du Maréchal Joffre (parcelles B 1989, 4689 et 4690) identifiée comme vacante.

@ 764 Contribution SNCF Immobilier : En complément des remarques formulées en tant que PPA, SNCF Immobilier informe de deux nouveaux éléments nécessitant une évolution du PLU à Avon, rue du viaduc, « *Nous demandons la création d'un sous-secteur conforme au permis de construire sur l'îlot ouest de la ZAC Yèbles de Changis (surfaces commerciales et hauteurs). Nous demandons la révision des limites de l'espace vert protégé et la suppression de l'emplacement réservé n°15. rue des déportés, les terrains doivent être classé en zone UX* ».

@ 969 Office National des forêts, DTSN : demande de modification concernant les parcelles appartenant à l'Office National des Forêts : 3 sites existants à rationaliser, dont le site de la Faisanderie classé en NL1, principalement à destination touristique et de loisir ; le classement en NL1 ne semble donc pas justifié au regard de la destination réelle des bâtiments ; de plus, ces parcelles sont soumises à des restrictions de constructibilité très strictes qui ne sont pas en phase avec la vocation d'activité du site et qui limitent les possibilités de développement et d'aménagement par l'ONF (la sous-destination bureau est interdite par exemple ainsi que l'exploitation forestière), De plus un EBC devrait être supprimé car l'espace sert pour le stockage....

Thème 9- Le règlement écrit

Le règlement écrit a fait l'objet d'environ 10 % des contributions de l'enquête publique. Celles-ci sont axées sur des points généraux, des quartiers précis ou encore des demandes particulières de modification de règles pour certaines parcelles concernées.

• 9.1. Remarques d'ordre général

- L'hétérogénéité du périmètre de la CAPF est évoqué fréquemment, avec la difficulté de la prise en compte des caractéristiques propres à chaque commune ; ce qui entraîne de nombreuses exceptions pour l'une ou l'autre dans le règlement commun. La lisibilité des différents articles en est contrariée avec un effet de patchwork. Les dispositions communes peuvent trouver une difficulté à s'adapter dans le contexte local, aussi il est demandé ne pas fixer de règles qui n'ont pas de sens quant aux évidences sur le terrain,

- Le règlement écrit apparaît imprécis quant aux règles d'implantation.

A Noisy/École : les questions portent sur les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, à la prise en compte d'annexes existantes, au mitage possible même en secteur boisé ; crainte de la multiplication d'annexes de 30 m² pouvant devenir des habitations principales.

Cependant à Héricy, une agence immobilière s'interroge sur les droits à construire en fond de parcelles. Ce qui est possible à Vulaines et Samoreau à côté mais pas à Héricy.

Sur la commune d'Achères-la-Forêt, le projet de mise en place d'une bande constructible de 40 mètres au-delà de laquelle aucune construction ne sera possible pourrait être revu dans la mesure où dans ce secteur les parcelles sont très longues.

- Les règles de hauteurs suscitent également des interrogations : "*De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes*" soulève énormément d'interprétations juridiques (où s'arrête le voisinage ?) Si les règles de hauteur des constructions ne sont pas nécessairement quantitatives, elles doivent néanmoins être intelligibles.

- Il est relevé l'hétérogénéité injustifiée des règles applicables aux clôtures sur rues : les murs en pierre seraient partout autorisés, sauf à Bois le Roi et Perthes ; justifier, harmoniser s'impose ; un habitant de Saint-Sauveur-sur-École fait remarquer que les caractéristiques des clôtures pour laisser passer la petite faune laissent aussi passer les chiens.

- Le règlement paraît peu protecteur de la biodiversité. Il est demandé d'identifier et de sanctuariser les corridors écologiques, en appliquant la règle de protection aux espaces Natura 2000, où la zone de protection de la forêt est discontinue, de protéger les lisières boisées, de rétablir le statut "Espaces Bois Classés" pour ceux l'ayant perdu (déclassement de 95 Ha du statut de forêt de protection vers la zone N), de réintégrer les 19 espaces naturels répertoriés par l'association TPAMPB en EBC.

A Bois-le-Roi il apparaît que le règlement du PLUi accentue plutôt les fragmentations des continuités écologiques. Par exemple, les bandes de constructibilité ne sont jamais interrompues pour permettre le passage des animaux, malgré les possibilités existantes. Certains terrains essentiels pour la biodiversité, comme l'OAP rue des SESCOIS, qui est une zone humide et un croisement de trames, sont classés constructibles. Il faut rétablir la double protection "EBC" + "Protection forestière" d'une centaine d'hectares.

- Absence de protection des sources : Le règlement écrit du PLUi et le document graphique pour la ville d'Avon ne font nullement état de la mise en place d'une protection des 35 sources recensées sur le territoire d'Avon. Les zones humides, constituées de jardins parcourus de multiples sources, sont classées en espaces verts protégés aménageables sur le document intitulé Règlement graphique Avon. Un périmètre de protection des sources répertoriées par la Ville d'Avon devrait être mis en place (proposition d'une inconstructibilité sur 50m).

A Bois-le-Roi, il manque une étude sur les réseaux hydrologiques de la commune, permettant d'identifier dans les règlements écrit et graphique les zones à risques et inconstructibles ; Il est demandé de cartographier les zones humides et celles à risque hydrogéologique (présence de nombreuses nappes phréatiques et de circulations d'eau souterraines à faible profondeur) elles doivent être analysés, inventoriés et mentionnés dans le règlement graphique, et précisés dans l'annexe "5i OAP-thématique-bioclimatique-et-risques".

- Parallèlement et de façon contradictoire, la société APRR demande de veiller à la cohérence des règles imposées au domaine public autoroutier, de clarifier la condition de non-aggravation en cas de travaux sur les ouvrages et constructions non conformes, les prescriptions dans les bandes de protection des lisières boisées et aux abords des cours d'eau. Enfin, dans l'OAP mobilité active, la demande est d'écarter la priorité accordée aux déplacements piétons, et dans

l'OAP biodiversité de modérer les orientations visant à préserver les réservoirs et corridors.

- Les obligations de stationnement semblent excessives ; les dimensions également ; le règlement écrit impose 2 places de stationnement par logement, sauf zone UAf et logement social (l'obligation de 2 places de stationnement /logement s'applique en secteur UAv sur la commune de Samois) : il est suggéré de supprimer cette obligation. Les caractéristiques retenues pour le dégagement semblent beaucoup trop contraignantes : passer de 6 x 2,50 mètres à 5 x 2,50 mètres de dégagement serait suffisant et permettrait notamment de dégager, dans le cas où le stationnement se fait en surface, un espace de pleine terre plus important. Pour l'ensemble des zones, il est proposé de réduire le dégagement à 5 mètres x 2,5 mètres, conformément à la NF P91-120.

- Au sujet des panneaux photovoltaïques : demandes de règles plus souples pour permettre la rénovation énergétique. Il est souligné que le maintien des règles du PLU actuel dans le PLUi ne permet pas de favoriser la rénovation énergétique des maisons individuelles.

Sur Samois toute la zone UAv est dans le périmètre délimité des abords, il est fait confiance à l'ABF pour traiter ces points ; à Ury il est demandé de préciser les implantations de panneaux solaires ; à Héricy en Zone UBb - (zone centre village), il est demandé de poser des panneaux solaires façade côté rue si meilleure exposition pour les panneaux ; de même à Bois-le-Roi en zone UAv. Il serait souhaitable que le PLUi et le PCAET soient en cohérence. Pour ce faire, que les panneaux solaires soient autorisés en zone UAv même s'ils sont visibles de l'espace public.

- 9.2 Critiques et observations sur les règlements de zone

- Zone UAv : critique des hausses d'emprises au sol autorisées passant de 50 à 70% à Bois-le-Roi (au détriment de la pleine terre réduite d'autant), demande d'une révision à la hausse (au moins 40%) des surfaces de pleine terre végétalisée au lieu des 30% prévus et éviter l'augmentation de l'imperméabilisation des surfaces ; quant à Avon aucune limite relative à l'emprise au sol n'est fixée et seulement 10% doit être traité en pleine terre ; en secteurs Gâtinais Sud et Pays de Bière les surfaces minimales de pleine terre végétalisée sont réduites à 20 % en zones UAv, à 30 % en zones UBc et UBd.

- Zone UBa : il est demandé d'autoriser les constructions en limites séparatives pour préserver l'esprit village ; mais aussi de maintenir une bande de recul à Bois le Roi. Le PLUi prévoit que dans les zones UBa, les bâtiments pourront dorénavant être construits directement sur la rue ce qui ne peut que dégrader la physionomie du quartier dans certaines zones. Il est demandé de maintenir dans ces secteurs une zone de recul de 6 mètres.

- Zone UC : une pétition de Samois pour un secteur UCc qui va passer en zone US (zone inondable habitée) qui ne garantit pas le maintien du caractère de cette zone ; demande d'ajouter la mention du caractère pavillonnaire de la zone ; en zone UC (quartier des Fougères), les surfaces minimales de pleine terre végétalisée seront réduites.

- Zone UCb du PLU de Samois : le PLU d'aujourd'hui semble ne pas permettre de dépasser la hauteur de 3 m pour les bâtiments annexes dans la zone, ni n'autorise la construction d'habitations sans le retrait de 12 m avec la rue, ce qui interdit toute surélévation de bâtiment existant sur rue (garage).

- Zone UD à Barbizon : les hauteurs autorisées sont trop importantes, pour garder les caractéristiques du village, une incitation à mieux limiter les hauteurs devrait être envisagée.

- Zone UE : contrairement aux autres zones de type U, le PLUi ne mentionne aucune contrainte autre que la hauteur des constructions : il n'y a rien sur les limites d'implantation, rien sur l'emprise au sol, rien sur les protections environnementales. L'absence de règles pour les équipements publics apparaît peu équitable et problématique, il est demandé le retour à une valeur d'emprise au sol de 30% (avec un maximum de 50% au lieu de 100%). Il est estimé que les communes ont un devoir d'exemplarité sur leurs équipements collectifs, et qu'il convient d'instaurer une vraie réglementation spécifique aux zones UE.

- Zone US : les contributeurs s'interrogent sur les possibilités d'augmentation de l'emprise au sol (annexes de 20 m², extensions de 30 %) ; il faut protéger le caractère pavillonnaire et se prémunir d'une densification. Manque de règle aussi d'implantation des constructions sur une même unité foncière, il faut des règles de hauteur à préciser.

- Zone A : opposition au règlement de la zone A à Recloses qui permet la reconversion de bâtiments existants en hôtel ; à St Martin en Bière, demande que le Haras de la Plaine conserve les restrictions appliquées à la zone A afin de ne pas changer d'affectation les bâtiments existants. Un syndicat d'agriculteurs demande que les constructions agricoles puissent être portées à 15 m de hauteur pour être adaptées aux outils, remorques, silos... - une homogénéisation dans le classement des zones agricoles des communes est attendue.

- Zone NE : n'autorise que 300 m² d'emprise au sol, incompatible avec une activité sportive ; ceci rend impossible la construction d'un gymnase ou d'un terrain de tennis couvert, ce qui est incohérent avec l'objectif d'une zone Ne. Il est demandé de reconsidérer la surface autorisée ; proposition de la porter à 1000m² pour le zonage du parc sportif du Nid Corbin, à Le Vaudoué.

- Pour le stade Ph. Mahut à Fontainebleau, la demande d'adapter le règlement écrit et graphique porte sur la zone Ne1 (notamment la suspension de la bande d'inconstructibilité-loi Barnier) pour permettre de nouvelles installations techniques d'environ 300m² d'emprise au sol maximum au sud-est du site.

- Zone NJ : souvent critiquée pour la dimension autorisée des annexes ; considérée comme une inégalité de traitement par rapport aux autres parcelles non touchées par ce zonage, voire une discrimination affectant la valeur du bien. La limitation de 12 m² pour une construction annexe est comparée à celle de la zone UBb où elle est de 20 m². L'interdiction des constructions en fond de jardin suscite de vifs mécontentements, alors qu'ils peuvent être destinés à l'habitat d'un équidé et la hauteur maximale de 3m est insuffisante pour installer un box. Il faudrait 3m50 pour permettre aux habitants de disposer de leur jardin pour avoir un cheval, selon une pratique courante à Saint Martin en Bière.

- D'autres souhaitent de faire plus pour la préservation de la nature : Les éléments remarquables ont été répertoriés et protégés, les zones N sont largement présentes sur la commune de Bois le Roi, et l'on pourrait faire mieux en classant en Nj certaines zones UBb et UD se trouvant hors de la bande de constructibilité.

- 9.3 Critiques et observations sur certains quartiers

- Avon, place de la Gare ; projet de la ZAC des Yèbles de Changis, avec la construction de 45 logts, 3 commerces, un hôtel et parc de stationnement. Le

projet de PLUi comporte des règles non adéquates avec le projet autorisé et qui ne correspondent plus au cadre établi par le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par délibération du conseil municipal d'Avon. Le promoteur demande la reprise des règles du PLU antérieur.

- Avon, zone faisant l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), il devient possible de déroger aux règles et maximiser le gabarit des bâtiments de 30 %. Du fait de l'absence de règles esthétiques strictes, l'insertion de nouveaux bâtiments au milieu de demeures construites à la fin du XIXème siècle doit être surveillée.

- Fontainebleau : la contestation du passage en zone UC du secteur de la Plaine de la Chambre porte notamment sur l'augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs. L'ancien secteur UCa (actuel PLU) devrait être maintenu, qui correspond à la zone de petits collectifs, en les rattachant à la zone UBb du PLUi (sujet déjà abordé à propos du logement et du plan de zonage, voir plus haut)

- Les secteurs de mixité sociales (SMS) sur la commune de Bois-le-Roi qui ont donné lieu à de très nombreux écrits (sujet traité dans le thème 3, habitat et logement, voir plus haut)

9.4- Question de la CE :

Quelle suite peut-elle être donnée aux demandes d'harmonisation des règles applicables, en particulier concernant les zones UE, NJ et A /Ap ?

Thème 10 Sujets divers (ou hors sujet)

13% des contributions portent sur des thèmes qui n'ont pas été précédemment répertoriés.

10.1 Administration

Il a été regretté que la bureaucratie soit perçue en augmentation. Le besoin de recourir à un PLU intercommunal n'a pas été compris par tous.

Les projets de développement urbain et de hausse de la population font craindre une dégradation de la situation financière des communes qui devra être compensée par une hausse des impôts locaux. Cette inquiétude a été vivement exprimée par les habitants de Bois-le-Roi qui ont déjà subi de fortes hausses de la taxe foncière les années précédentes. Certains bacots demandent que puisse être organisé un référendum pour que Bois-le-Roi sorte de la CAPF, et ainsi échappe à la loi SRU. Certains d'entre eux préféreraient que soit payée l'amende liée à cette loi plutôt que de devoir subir une densification qu'ils jugent disproportionnée.

Le sujet de la sécurité a été abordé sous différents angles. Il a été rapporté une augmentation des incivilités, particulièrement sur Bois-le-Roi à proximité de la base de loisirs. Les nuisances sonores sont perçues comme plus fréquentes ces dernières années. Les garages à vélos ont été décrits comme insuffisamment sécurisés, notamment à proximité des gares. Les représentants du milieu agricole ont exprimé leurs craintes liées au vol de matériels liés à leur activité. Enfin, il a été demandé un meilleur déploiement des polices municipales.

10.2 Tourisme

Le territoire de la CAPF est propice à des activités touristiques multiples, qu'elles soient liées au château de Fontainebleau, à la forêt, ou aux activités

équestres. Il a été demandé que les documents d'urbanisme ne restreignent pas les projets d'accueil des touristes et facilitent donc leur hébergement sur le territoire, notamment par la reconversion de bâtis déjà construits et de structures de plein air. Une contribution portait sur l'extension du circuit du Tacot sur le territoire de Bourron-Marlotte.

Il est cependant réclamé qu'une attention particulière soit portée au risque de surtourisme en forêt notamment en périphérie des spots de grimpe. Certaines pistes ont été évoquées : accès à la forêt payant avec la gratuité pour les locaux, parking à barrière avec réservation en ligne, navette depuis les gares pour éviter le stationnement de trop nombreuses voitures...

10.3 Agriculture

Plusieurs contributions ont émané d'agriculteurs qui envisagent une diversification de leur activité vers les domaines équestres, vers l'élevage, vers le maraîchage en circuit court ou en tant que scierie. Ils ont indiqué avoir été conviés durant la phase d'élaboration du PLUi. Ils ont besoin de construire des hangars adaptés au matériel qu'ils utilisent désormais, de préférence à l'extérieur des villages. Des projets d'agri-photovoltaïsme sont à l'étude. Afin de prévoir le maintien et le développement du silo de Perthes, il serait nécessaire de modifier le zonage prévu dans le PLUi.

10.4 Autres

Quelques thèmes hors-sujets ont été évoqués. Il a notamment été demandé qu'un meilleur affichage soit opéré lors des journées de chasse, que les chats errants puissent être nourris et stérilisés. Il faudrait limiter les installations sauvages des gens du voyage coûteuses et génératrices de déchets. La réalisation de travaux d'entretien de routes communales a été réclamée, tout comme la gratuité des autoroutes A5 et A6.

III- Suite de la procédure

Je vous remercie de me faire part de vos éléments de réponse aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête, par l'envoi d'un mémoire en réponse, sous 3 formes (en version papier à mon domicile ; en version Word ; et en version PDF) ; je vous précise que le présent procès-verbal de synthèse ainsi que votre mémoire en réponse seront annexés au rapport de la commission d'enquête.

Fait à Samois-sur-Seine le 23 avril 2025 :

Le représentant de la Communauté
d'agglomération du Pays de
Fontainebleau

Pour la commission d'enquête
Brigitte Bourdoncle,
Présidente