



Communes de

FONTAINEBLEAU & AVON

Département de la Seine et Marne

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de consultation pour la
Commission Départementale de
Préservation des Espaces
Naturels, Agricoles et Forestiers

Janvier 2023



Modification
n°12
// Note CDPENAF

PRÉAMBULE

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président - Pascal GOUHOURY

Pôle Urbanisme Habitat Déplacement : Valérie TANANT / Emilien MOUTAULT

44 rue du Château - 77 300 FONTAINEBLEAU

Procédures antérieures

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

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

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

La présente procédure constitue la 12^{ème} modification du document.

Objet de la modification

La modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires, sur le territoire de la commune de Fontainebleau uniquement.

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

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

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

Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut. Ce secteur étant situé au sein d'une zone naturelle, c'est ce point qui intéresse la CDPENAF et qui est détaillé dans cette présentation.

Justification du choix et rappel de la procédure de modification

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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

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

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

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

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

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

■ Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document et notamment :

- Les dispositions de l'orientation n°2 "Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements.

- Les dispositions de l'orientation n°3, "Fontainebleau-Avon, un pôle économique" qui portent des objectifs de développement du domaine universitaire qui "contribue à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc...)". Les moyens soulevés pour répondre à cet objectif sont notamment " En développant le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement". Cette orientation affirme également la volonté de "Maintenir et développer les activités commerciales" et en particulier, le document pointe le renforcement du centre- ville de Fontainebleau.

■ La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

■ Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,

■ Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."

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

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

Rappel de la procédure

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

L'article R104-12 prévoit que :

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

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

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

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

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

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

Suite à cette demande au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a soumis, par la décision du 04 août 2022, la modification n°12 à évaluation environnementale.

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

Dans son avis du 22 août 2022, la Direction Départementale des Territoire informe que compte tenu des modifications apportées dans un STECAL existant (secteur Mahut), le dossier de modification doit être soumis à l'avis de la CDPENAF, d'où la présente consultation.

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

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

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

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

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

EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA MODIFICATION SUR LE SECTEUR MAHUT

Objet & justification

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

Ce secteur a fait l'objet, depuis 2010 et l'octroi d'une première autorisation d'urbanisme, d'un certain nombre d'évolutions nécessaires à la pérennisation et au développement des activités sportives présentes. L'ensemble des travaux initialement prévus n'ayant pas été réalisés, et de nouveaux projets ayant émergés, un travail a été engagé avec l'inspectrice des sites et l'architecte des bâtiments de France pour étudier les conditions de faisabilité de ces projets vis-à-vis des exigences en matière de qualité environnementale et d'intégration paysagère attendues sur l'ensemble de ce secteur situé en site classé.

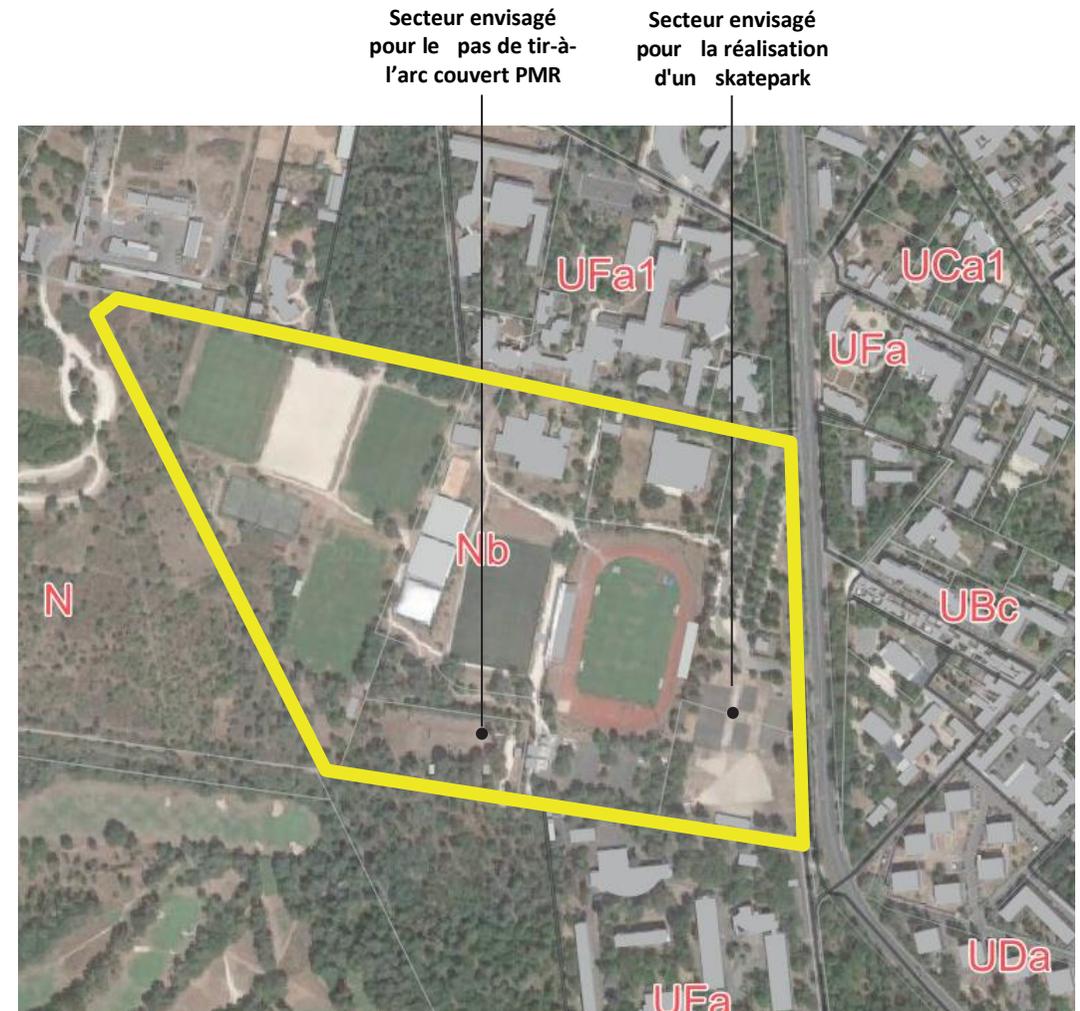
En particulier, la commune souhaiterait implanter un skatepark, très attendu par les jeunes ainsi que des toilettes dans la partie Est du site. La Communauté d'Agglomération envisage quant à elle l'installation d'un pas de tir-à-l'arc couvert à destination des personnes à mobilité réduite. A plus long terme, la commune comme la CAPF souhaitent se laisser la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements sportifs. A ce jour, les autres projets envisagés par la CAPF concernent la mise aux normes de certains bâtiments, leur rénovation énergétique, la réfection de certains terrains de sports extérieurs ou encore la réalisation de locaux annexes aux équipements existants.

Or, dans le secteur Nb, dans lequel est classé le site, le règlement est trop restrictif et ne permet pas d'accueillir de nouveaux équipements sportifs et techniques. Il ne permet que les extensions du bâti existant et les installations de plein air. Cette règle ne permet donc pas la réalisation des toilettes par exemple ou encore du pas de tir couvert du tir-à-l'arc.

La modification vise donc à élargir le champ des possibilités de construction et d'installation au sein du site (article 2) et à donner plus de souplesse dans la gestion de l'espace. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable pour l'insertion des constructions dans le paysage, de procéder à des extensions de l'existant (difficulté d'accroche, vieillissement des infrastructures existantes, conservation des végétaux présents ...)

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

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



Précisions sur le projet de pas de tir-à-l'arc couvert

Le pas de tir à l'arc couvert est le seul projet avancé à ce stade permettant de définir relativement précisément ses caractéristiques.

La communauté d'agglomération souhaite favoriser l'accès à la pratique sportive autonome et inclusive des personnes en situation de handicap en aménageant les espaces à cette fin. Le club de tir à l'arc accueillant régulièrement ce public, le site a été priorisé afin d'être totalement adapté, tout en veillant à préserver l'aspect forestier naturel de cet espace.

Les équipements existants pour la pratique du tir à l'arc sont les suivants :

- Une aire de stationnement perméable pour les membres du club,
- Un chalet en bois équipé de sanitaires faisant office de lieu de vie,
- Un pas de tir à l'arc extérieur,
- Un jeu d'arc appelé « un Beursault »,
- Un apentis pour le rangement du matériel,

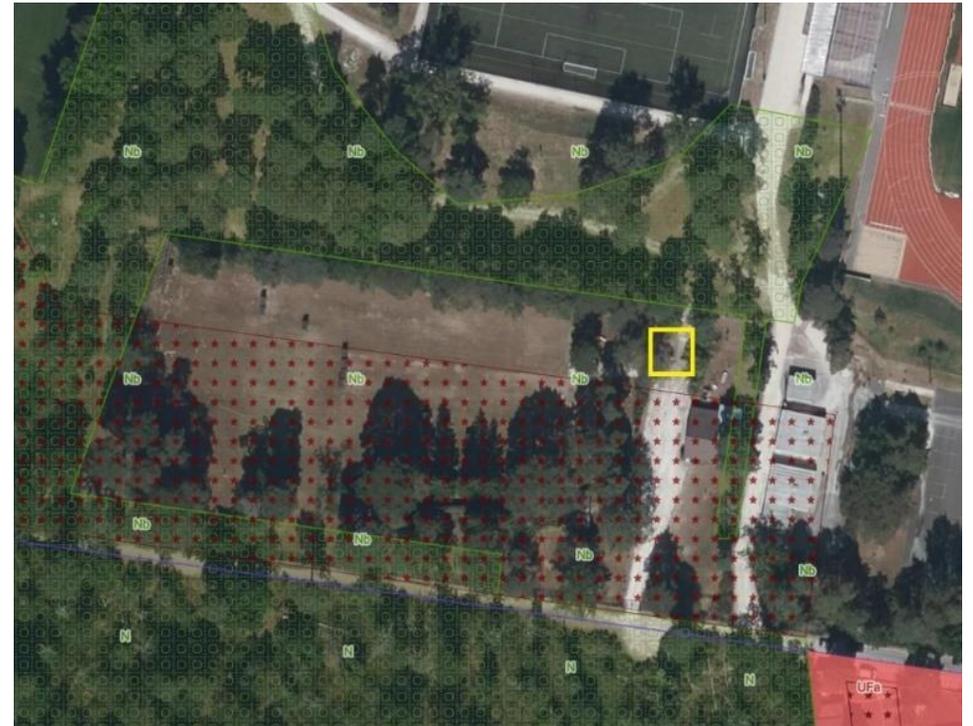
Choix du site

L'espace tir à l'arc est situé dans l'enceinte du stade Philippe Mahut classé en secteur Nb du PLU commun de Fontainebleau-Avon, Le stade Mahut regroupe de nombreux équipements sportifs et de plein air sur la ville de Fontainebleau : 6 terrains rugby/football, 6 terrains de tennis couverts, 5 terrains de tennis extérieurs, une piste d'athlétisme, un bâtiment-tribune, un gymnase, une piscine, une maison des sports, des installations provisoires techniques, une aire de lancer de disque, 2 terrains multiports, une halte routière et un parking végétalisé, 2 maisons de gardiens.

Le terrain envisagé se situe à proximité du pas de tir à l'arc extérieur existant dans un espace permettant sa pratique sécurisée : profondeur pour les tirs sans obstacle et en direction d'un espace non pratiqué par le public. La voie d'accès au Sud permet un accueil des personnes handicapés par des véhicules motorisés au plus près de l'équipement. Le bâtiment projeté s'implantera entre l'espace boisé classé et la bande de protection de 50 m des massifs forestiers de plus de 100 hectares imposés par le SDRIF. Son implantation se justifie donc par sa fonctionnalité (installation historique existante, accès facilité et sécurité) et l'absence de protections (règlementaires) sur le site.

Le club local accueille depuis de nombreuses années des archers présentant un handicap. Pour autant, le site ne répond pas aux normes d'accessibilité (parking non aménagé, pas de cheminement adapté entre les pas de tir et les cibles. De plus, aucun équipement chauffé n'est disponible pour les tireurs à faible mobilité (donc se refroidissant plus vite que des archers valides) pour les accueillir quand les températures sont basses.

Par ailleurs, le site de tir à l'arc a été référencé dans le cadre des Centres d'Entraînements pour les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 pour l'accueil préparatoire des délégations internationales.



Le projet

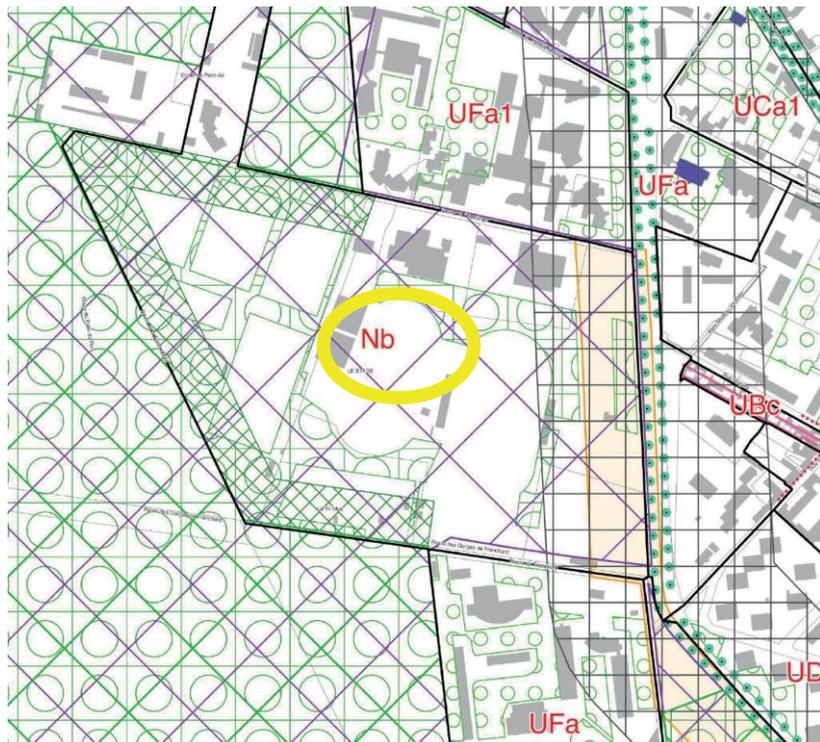
- **Construction d'un bâtiment couvert et fermé (dimensions du bâtiment environ : 90m² d'emprise au sol, 1 seul niveau d'une hauteur de 3m)**
- Bardage bois du bâtiment pour intégration dans son environnement,
- Depuis l'entrée jusqu'au parking réfection du revêtement pour la circulation des véhicules (VL),
- Stabilisation des pas de tirs et des cheminements vers les cibles
- Imperméabilisation restreinte au bâtiment
- Aucun abatage d'arbre de haute tige
- Insertion architecturale et paysagère du bâtiment et de son environnement à travailler en lien avec l'ABF et l'inspectrice des sites (passage du permis de construire en commission nationale)

Les évolutions portées au PLU

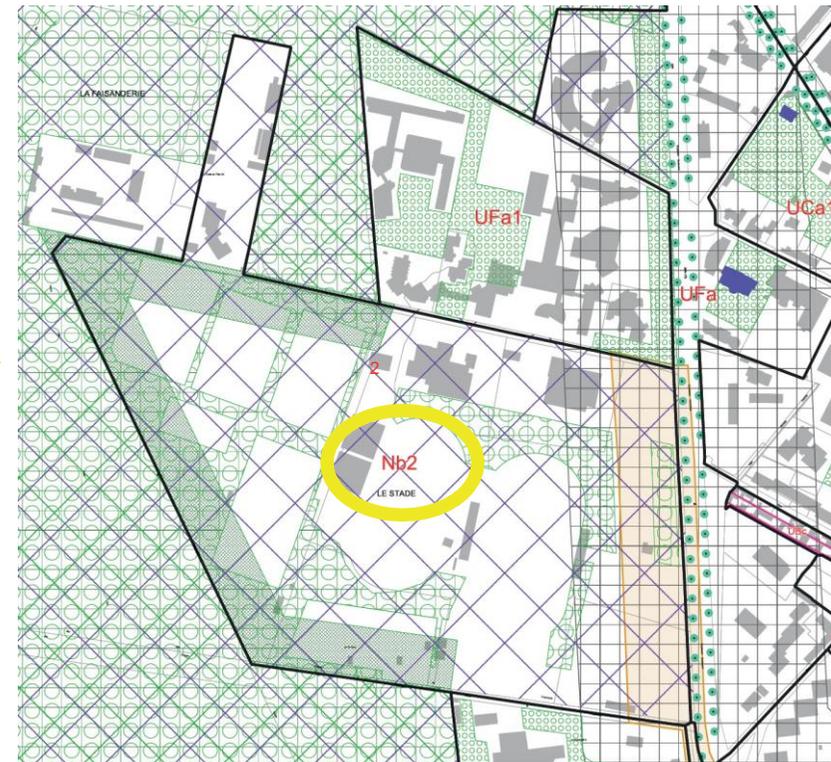
Évolution du zonage

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

Zonage AVANT la modification n°12



Zonage APRES la modification n°12



Évolution du règlement

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

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

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

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

.../...

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

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
- **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
- **Le secteur Nb2** correspond au secteur à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut,
- **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; un secteur NC1 correspond au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
- **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc)
- **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
- **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
- **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.

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

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

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

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

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

- En secteur Nb, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- En secteur Nb1, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nb2, sont autorisés les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs,**
- En secteur Nc, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En secteur Nc1, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- En secteur Nd, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),
- En secteur Ne, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives
- En secteur Nj, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- En secteur Nm, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m² de surface de plancher par secteur.
- En secteur Nr, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

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

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

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

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection