

TABLEAU DE REPONSES AUX SUJETS SPECIFIQUES A CHAQUE COMMUNE

Table des matières

Achères-la-Forêt – Sujets spécifiques à la commune	3
Arbonne-la-Forêt – Sujets spécifiques à la commune.....	10
Avon – Sujets spécifiques à la commune	17
Barbizon – Sujets spécifiques à la commune	25
Bois-Le-Roi – Sujets spécifiques à la commune	30
Bourron-Marlotte – Sujets spécifiques à la commune	60
Cély-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune.....	67
Chailly-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune	69
Chartrettes – Sujets spécifiques à la commune	83
Fleury-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune	88
Fontainebleau – Sujets spécifiques à la commune.....	91
Héricy – Sujets spécifiques à la commune.....	103
La-Chapelle-la-Reine – Sujets spécifiques à la commune	108
Le Vaudoué – Sujets spécifiques à la commune.....	110
Noisy-sur-Ecole – Sujets spécifiques à la commune	118
Perthes-en-Gatinais – Sujets spécifiques à la commune	124
Recloses – Sujets spécifiques à la commune.....	131
Saint-Martin-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune.....	136
Saint-Sauveur-sur-Ecole – Sujets spécifiques à la commune.....	141
Samois-sur-Seine – Sujets spécifiques à la commune.....	145
Samoreau – Sujets spécifiques à la commune	150
Tousson – Sujets spécifiques à la commune	151

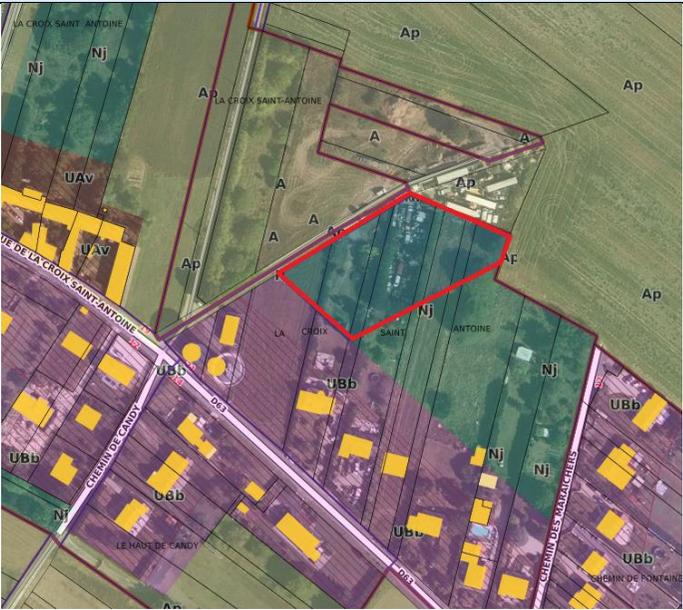
Ury – Sujets spécifiques à la commune	153
Vulaines-sur-Seine – Sujets spécifiques à la commune	161
Autres sujets transversaux non abordés dans les observations générales ou qui viennent les compléter.....	169

Achères-la-Forêt – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs n°11 – Courriers siège CAPF	PIRIOTTU Claude et BENARD Thérèse	<p>Contestation de la rétrogradation d'un terrain constructible en terrain partiellement jardin</p> <p>Au sujet des terrains situés 1 bis rue Laurent Poli à Achères-la-Forêt (parcelles 1049 et 0849) 738 m² ; maintenant en zone Nj, contestent car : ces terrains ont tjrs été constructibles en totalité ; constructions démolies ; pas d'arbres conséquents ; terrain en continuité des constructions sur les 2 rues, dans le village ; prorogation du CU accordée à compter du 4 avril 2025. (PJ : prolongation du CU et du PA, et plan des lieux)</p>	<p>Afin de préserver une continuité d'espaces verts jardinés, il est maintenu l'inconstructibilité d'une partie des terrains situés sur le chemin du Colombier. La profondeur de la zone UBb permet de construire sur la partie avant côté rue Laurent Poli et permet de préserver le jardin en zone Nj côté chemin du Colombier. L'accès au terrain pourra cependant s'effectuer chemin du Colombier.</p>  <p>La demande de permis d'aménager est encore valable. Le terrain sera donc classé en zone UBb sur la partie avant comme délimité en rouge sur le plan ci-dessous.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 2 Registre papier Le Vaudoué	MASSON	<p>Pourquoi il n'y a pas de zone Nj sur les parcelles ZC38 et ZC 39 ? Nous demandons qu'elle soit ajoutée comme les voisins.</p> <p>Pourquoi y-a-t-il un recul de 10 mètres (trait jaune sur plan) toujours concernant les parcelles ZC38 et ZC 39, alors qu'il est déjà prévu par défaut un recul de 6 mètres ?</p>	<p>Ces parcelles étant aujourd'hui agricoles, elles sont situées en partie zone Agricole protégée (Ap). Les constructions sont permises dans la partie avant donnant sur la voie.</p> <p>Le retrait de 10m permet de prendre en compte l'implantation des constructions avoisinantes situées largement en retrait de la voie tout en veillant à un usage sobre du foncier.</p> 
Mail 199	Anonyme	<p>J'espère que la furieuse frénésie de construction immobilière de l'ancienne équipe municipale est bien terminée pour des décennies. La non-artificialisation des sols étant une chimère tout comme la renaturalisation de parcelles. Il est temps si le plui à un intérêt de privilégier la mobilité douce en sécurisant et en rendant praticable les trottoirs, entretenir les rues en très mauvais état, désengorger les rues</p>	<p>La commune d'Achères-la-Forêt est régie par le Règlement National d'Urbanisme depuis la caducité du Plan d'Occupation des Sols en mars 2017.</p> <p>Le PLUi permettra de mieux encadrer les futures constructions et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Dans les secteurs d'OAP ou dans des opérations de construction d'ensemble, les cheminements doux sont encadrés mais le PLUi n'a pas le pouvoir d'agir sur l'accessibilité et l'entretien des trottoirs et des rues.</p>
Mail 298	Jean-Michel TRILLAUD	<p>Les parcelles cadastrées ZB 29 et 30 chemin de Meun à Achères-la-Forêt, d'une superficie de 3.805m2, dont je suis propriétaire, sont actuellement classées en zone non constructible et classées en zone Ap dans le projet de PLUi. Je demande leur classement en</p>	<p>La zone Ap délimitée sur cet espace permet de préserver cette coupure d'urbanisation (120 m). Celle-ci est par ailleurs repérée au Plan de la Charte du PNRGF et constitue une continuité écologique. Ces terrains au regard de leur éloignement depuis les espaces urbanisés ne sont pas situés dans l'enveloppe urbanisée et ne constituent pas une dent creuse. Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, il n'est pas envisagé d'ouvrir à l'urbanisation ces terrains.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>zone UBb pour leur partie en bord de route, et en zone Nj sur l'arrière comme les terrains à proximité. Il s'agit d'une égalité de traitement, de nombreuses constructions existant dans cette zone ZB, mes terrains étant donc dans l'agglomération urbanisée. Ce secteur, desservi par les réseaux, représente une dent creuse qu'il convient de combler.</p>	
<p>Obs 1 Registre papier Achères-la-Forêt et mail 381</p>	<p>M. et Mme BRIERE</p>	<p>Le projet de PLUi classe une partie de notre terrain (parcelle 1741) en zone Nj non constructible, ce qui n'était pas le cas quand nous avons acheté notre bien. Cela représente donc une dévalorisation de mon bien. Par ailleurs, au sein de cette zone Nj se trouve des fondations profondes et anciennes ne cadrant pas avec une zone Nj.</p>	<p>Cette zone Nj, délimitée en dehors de la bande constructible a une surface trop faible pour répondre aux objectifs fixés par les zones Nj : espaces de jardins favorables à la préservation du cadre de vie, à l'infiltration des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur, à la protection de la biodiversité. Cette zone Nj sera retirée.</p> 
<p>Mail 473</p>	<p>M. MALCHERE Vincent</p>	<p>Je suis propriétaire riverain d'un bien situé rue de la Croix Saint Antoine et de</p>	<p>Il sera donné une suite favorable à la demande pour la délimitation d'une zone UBb de 40m de profondeur depuis l'Impasse de l'Amiral comme délimité en rouge ci-dessous.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>biens situés chemin de l'Amiral à Achères-la-Forêt. Je demande que soit appliquée la "bande constructible" de 40m de profondeur au niveau du chemin de l'Amiral sur les biens actuellement représentés en zone Nj, et classer cette partie en zone UBb à l'image de ce qui est fait à l'Est de la rue, côté rue des Maraîchers (plan joint). Ces parcelles, dotés de portails d'accès, sont accessibles depuis le chemin de l'Amiral qui déjà revêtu d'enrobés.</p>	
Mail 584	M.HOUEL Nicolas	<p>J'ai fait l'acquisition en 2019 des parcelles 806 et 807 en vue d'une construction en face du 23 chemin du Colombier à Achères la Forêt 77760. La parcelle 806 était constructible et la 807 en zone naturelle. A l'occasion du PLUi, la marie d'Achères la Forêt a émis une réserve d'équipement sur les 2 parcelles ainsi qu'un déclassement de la zone constructible en zone naturelle. Face à cette dévalorisation du bien, j'ai entamé des discussions avec la mairie pour, suivant les conseils du commissaire enquêteur, arriver à l'accord suivant :</p> <p>Les parcelles 806 et 807 seront divisées par un ligne parallèle aux limites nord et à une distance de 30m vers le sud (voir plan joint), la zone au nord de cette ligne sera en zone constructible (806 et 807).</p>	<p>Le terrain délimité en bleu sera classé en zone UBb. L'emplacement réservé et la zone Ne seront réduits à la partie Sud.</p> 

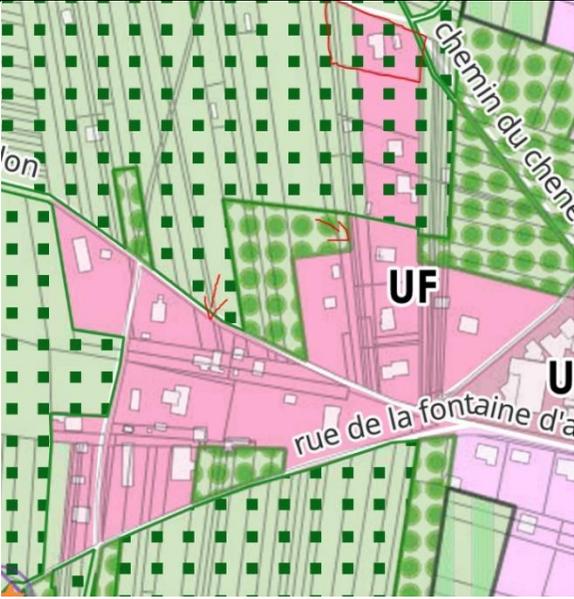
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		La zone au sud de cette ligne sera en zone naturelle et la réserve d'équipement de la mairie ne s'appliquera qu'à la zone sud de la ligne créée.	
Mail 588	M.HOUEL Nicolas	En 2017, J'ai fait l'acquisition des parcelles 482 et 508 sur le chemin de la mare aux ormes sur la commune d'Achères la Forêt 77760, la parcelle 508 était constructible. Le PLUi propose de mettre cette parcelle en zone naturelle. D'un commun accord avec la Mairie et après échange avec le commissaire enquêteur, nous demandons que la zone constructible soit étendue sur les parcelles 482, 508 et 509 (conformément au plan joint) ce qui équilibrera la zone constructible au regard de l'autre coté du chemin de la mare aux ormes et me permettra de ne pas avoir une dévalorisation de mon bien (parcelle 508).	Les ajustements seront effectués dans le sens de la demande avec une extension de la zone UBb. La consommation d'espace agricole potentiellement générée devra être calculée.
Mail 783	Anonyme	Le règlement graphique du PLUi comprend une enclave non constructible (Nj) sur la parcelle A 1732. Je constate l'erreur d'interprétation du tracé de cette zone puisqu'il inclut une partie construite de la parcelle. Cette bande concerne mon jardin, sur le côté et le fond de la parcelle, constitué de pelouse. Je demande le retrait de la zone Nj et le maintien de la totalité de la parcelle A 1732 en zone UBb, ce qui sera cohérent avec les fonds de parcelles construites attenantes non impactées par une zone d'inconstructibilité.	La zone Nj sera retirée sur ce terrain étant donné sa forme peu cohérente sur ce terrain.

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 1079	Mme RIGAUD	<p>- Secteur des petites Canches : rappel historique : remblaiement, classement en zone constructible, débordement de la mare, problème écoulements d'eau, dégradation du paysage, nuisance visuelle, pourquoi est ce constructible ?</p> <p>- Chemin du colombier : chemin des écoliers, maintenant circulation, projet de parking à la place d'un beau terrain herbeux ... Pourquoi créer un parking ?</p>	<p>Ces terrains seront maintenus en zone Ubb. Cependant, les projets devront prendre en compte les particularités environnementales des lieux et l'infiltration difficile des eaux pluviales et des eaux usées après traitement.</p> <p>L'emplacement réservé sera précisé dans sa vocation : "espace de convivialité paysager avec aire de stationnement". Il sera réduit de moitié et restera perméable.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
<p>Obs 2 Registre papier Achères-la-Forêt</p>	<p>Mme LEDY et M. GOUTEZ</p>	<p>membres du Conseil syndical Domaine Defontaine à Achères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de déclasser la parcelle 126 dite Le dessus de la garenne car il y a un puisard qui doit être vidangé, donc nécessité d'un chemin d'accès ; et débroussaillage et abattage d'arbres. - Domaine situé sur une parcelle « Le parc du château » où il faut renforcer la protection des arbres même devant les maisons ; c'est aussi l'avis de l'ONF 	<p>Les espaces de jardins de ce lotissement ne sont pas similaires au Domaine de la Garenne qui lui est un quartier habité dans la forêt. Les règles seront laissées en l'état.</p>  <p>Le terrain entouré en rouge comprend la station d'épuration du lotissement. Il convient donc de retirer l'espace boisé classé sur ce terrain.</p> 
<p>Obs 3 Registre papier Achères-la-Forêt</p>	<p>M. Mme JEANDRE</p>	<p>Terrain sis chemin de la mare aux ormes ; parcelle G509 ; demande que le terrain soit constructible, dans le prolongement de la bande constructible prévue au PLUi en zone UBb.</p>	<p>Voir réponse au mail 588</p>

Arbonne-la-Forêt – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 6	Anonyme	Quelles sont les modifications apportées à Arbonne-la- forêt zone AE : Mare à la coiffarde	Le pétitionnaire est invité à consulter le règlement graphique et écrit de la zone UBb1 ainsi que l'OAP "La Mare Coiffarde". Par ailleurs, il n'existe pas de zone Ae sur la commune d'Arbonne-la-Forêt. Il est à noter qu'au regard des avis de la Région IDF et de l'Etat, la densité de logements sera relevée sur ce secteur afin d'atteindre 20 logements/hectare. De plus petits logements seront ainsi imposés par l'OAP dans des volumes bâtis uniques.
Mail 30	D'ETIENNE Chantal	Je vous saurais gré de bien vouloir reconsidérer la décision de l'OAP, placée sur la parcelle intitulée : Réserve foncière AE 184. 185 dont je suis propriétaire. Cette parcelle est incluse dans le projet d'aménagement de la « Mare coiffarde » à Arbonne la Forêt 77630. Cette parcelle, sur laquelle se trouve, actuellement, un garage, est à l'extrémité des terrains retenus. L'extraire de ce projet ne poserait, en réalité, aucun empêchement pour la continuité de la réalisation de ce plan d'aménagement. Lui redonner son statut de terrain à bâtir, me permettrait, de plus, de la vendre et ainsi, pour le nouveau propriétaire d'y construire une maison, ce qui rentre dans le PLUi d'Arbonne la Forêt, puisque cela rentre parfaitement dans le désir d'urbaniser le centre de la commune. En cas contraire, elle va devenir un terrain en friche.	Il ne sera pas donné suite à cette demande. En effet, la présence de ce terrain de 1000 m ² au sein de l'OAP permet d'utiliser efficacement le foncier libre disponible au sein de l'enveloppe urbanisée en permettant à l'opération d'ensemble d'être plus qualitative sur le périmètre de l'OAP (espaces communs, placette, stationnement).
Mail 95	Anonyme	Notre propriété située au 68 chemin de l'Aiguillon 77630 Arbonne-la-Forêt (Unité foncière constituée des parcelles AC-0606, AC-0617, AC-0618 et AC-0629) à été placée dans deux zonages différents du PLUi. La parcelle AC-0606 a été placée en zone UF, tandis que les parcelles AC-0617, AC-0618 et AC-0629 ont été placées en zone N. La plupart des unités foncières situées dans la zone UF d'Arbonne-la-Forêt n'ont quant à elles pas été séparées (cf. plan en pièce-jointe). Nous souhaitons donc que les 4 parcelles constituant notre unité foncière soient	La CAPF a bien conscience des erreurs de délimitation de la forêt de protection sur des parcelles bâties. Cependant, cette servitude d'utilité publique relève des services de l'Etat que ce soit pour la délimitation du périmètre (Ministre en charge des Forêts) que pour les instructions de dossiers (Préfecture de Seine-et-Marne). Une procédure de correction et d'ajustement du périmètre de la forêt de protection avec enquête publique avait eu lieu en 2016 mais n'a jamais aboutie. La CAPF espère faire modifier ce périmètre dans les prochaines années. Dans l'attente, l'Etat a exprimé dans son avis sur le PLUi arrêté de classer les terrains situés en forêt de protection en zone N du PLUi. Ainsi, ces terrains seront classés intégralement en zone N. Lorsque le périmètre de la forêt de protection aura été modifié, le PLUi sera mis en compatibilité pour requestionner les terrains déclassés.

		<p>également regroupées dans la zone UF. Bien que constituée d'une habitation existante, notre propriété a été classée en forêt de protection. Or, cette classification est contraire aux principes définis dans la notice de gestion des forêts de protection, qui précise que : « Les parcelles bâties, en totalité ou partiellement, ainsi que les habitations particulières, sont exclues du périmètre de la forêt de protection. ». Ce classement est très contraignant car il empêche toute évolution de notre bien. Le décret du 29 décembre 2023 a assoupli les procédures de déclassement des parcelles classées en forêt de protection (simplification administrative permettant la révision du périmètre des forêts de protection si erreurs de classement identifiées). Souhaite correction de l'erreur.</p>	
Mail 97	Anonyme	<p>L'institut médicoéducatif (IME) est destiné à être classé en zone UE dans le futur zonage. Cependant, la commune d'Arbonne-la-Forêt a demandé, dans ses observations, qu'il soit classé en zone UBb1. Ce classement ne serait pas approprié. La zone UBb1 est dédiée à l'habitat individuel dispersé, ce qui ne correspond pas à la nature du bâtiment existant. En cas de changement de destination de ce bâtiment, notamment s'il est divisé en plusieurs logements ou hébergements, les capacités de stationnement seraient insuffisantes. Il serait plus judicieux de créer un sous-zonage UE spécifique à Arbonne-la-Forêt, autorisant uniquement, comme c'est actuellement le cas, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cette destination est en harmonie avec les constructions existantes.</p>	<p>Certes la zone UBb1 est majoritairement constitué d'habitations individuelles dispersées mais il est préférable dans une logique de simplification d'étendre une zone existante plutôt que de créer un zonage spécifique pour une seule unité foncière. Les règles de stationnement s'appliquent à toute construction nouvelle ou changement de destination. Ainsi, le projet devra respecter le nombre de places de stationnement exigé par la zone UBb1 si celle-ci est retenue. Afin de définir des dispositions réglementaires cohérentes avec l'occupation actuelle, le secteur UE sera maintenu mais le règlement écrit permettra l'hébergement strictement lié à l'équipement public principal du terrain.</p>

			
<p>Mail 222</p>	<p>PUPIN Rudy</p>	<p>Contestation des nouvelles dispositions de l'OAP N°3 « La Mare Coiffarde » à Arbonne la Forêt PJ = un courrier exposant qu'il est propriétaire (AE 210 et AE211) et que l'OAP va « modifier le cadre de vie de ma famille, dénaturer le caractère rural de ce secteur et dévaloriser mon bien et la parcelle attenante » (forte densité, 10 à 12 log, densification, densité inadaptée, aménagements routiers insuffisants...); il faut revoir l'OAP, moins de log, rénover la rue, concilier développement urbain et environnement.</p>	<p>Le PLUi doit trouver un équilibre entre la production de logements, l'accueil d'activités économiques, de services, de commerces, la création d'équipements publics, la préservation d'espaces agricoles et naturels... Le SDRIF-E impose au PLUi une densité de 20 logements par hectare sur les espaces urbanisés. Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles alimentaires, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée. De plus, les dispositions du règlement écrit et les orientations de l'OAP viendront encadrer l'aménagement du secteur de façon à en garantir l'insertion architecturale et paysagère respectueuse de l'environnement. La hauteur des constructions est limitée à 8m et l'emprise au sol à 30 % maximum.</p>
<p>Obs 1 Registre papier Arbonne-la-Forêt et mail 1048</p>	<p>ALOUIT Pierre</p>	<p>Je représente 3 propriétaires voisins (parcelles 0369, 0370, 0371) impacté par une limite de construction. Personnellement je désire ajouter un petit bâtiment sur un des cotés. Pour l'instant je n'ai pas de réponses claires et franches (la commissaire n'a pas su me répondre et devait me recontacter).</p>	<p>Le fond de jardin est classé en zone N et dans la bande de protection de la lisière boisée. Il s'agit ici de protéger la lisière boisée et limiter les constructions. La partie avant d'environ 1000 m² donnant sur la rue de la Gare est classée en zone UBb permet de réaliser ces constructions.</p>

		<p>Sauf erreur de ma part, je rappelle que nous avons financé déjà les parcelles 0374, 0373, 0372 et nous ne pouvons pas aménager pour limiter les détériorations subit par les véhicules.</p>	
<p>Obs 4 Registre papier Arbonne-la-Forêt</p>	<p>STUDER Olivier</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Demande de remise en état de la voirie 2. Zone UBa ou UA? Parcelles cadastrées AK56 et AK57 : « La commune loue le local en face de notre habitation à l'association communale de chasse d'Arbonne-la-Forêt pour 1 bail de 30 ans situé sur le périmètre de la limite de forêt de protection. A l'arrière côté limite forêt de protection, a été accordée une autorisation d'extension pour un préau maintenant fermé et qui accueille 1 chambre froide. Le terrain sert de parking à voiture, ce qui n'est pas autorisé dans une zone classée, ainsi que l'installation d'une grande tente type barnum de réception installée depuis 7 mois bien que cela soit interdit au-delà de 3 mois. La rue des Pâtis, voie d'accès des pompiers pour les secours à la forêt de fontainebleau est considérablement dégradée car passage des nombreux véhicules et camionnettes des chasseurs sur une voie non prévue pour une circulation si importante, et les entrées et sorties ne sont pas conformes avec le plan de circulation déposé initialement. On est inquiet sur le devenir de notre quartier résidentiel en zone classée. Une réflexion sur la destination et l'usage de ce local doit être posée » 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hors sujet pour la réfection de la voirie et le local de l'Association communale de Chasse 2. Les parcelles AK 56 et AK 57 sont situées en zone UA.  <p>The image is an aerial photograph overlaid with a land use planning map. The map uses various colors to denote different zones: purple for UBb1, brown for UA, red for UAv, and green for N. A yellow circle highlights a specific area in the center of the map, which corresponds to the parcels mentioned in the text. The map also shows street names like 'RUE DE LA FORÊT' and 'RUE DES PÂTIS'.</p>
<p>Obs 6 Registre papier Arbonne-la-Forêt</p>	<p>GICQUEL Pierre</p>	<p>L'objet de ma demande concerne le classement des parcelles 215 et 217 de la commune d'Arbonne-la-Forêt. Lors de la publication du présent PLU, la parcelle 215 avait été classée en Nj alors qu'elle disposait d'une sortie parfaitement réglementaire et que toutes les zones voisines étaient en UA ou</p>	<p>La zone Nj permet de préserver des espaces de jardins au sein des bourgs ou en frange de l'urbanisation avec les espaces naturels ou agricoles. Cette zone Nj en cœur d'îlot permet la préservation du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur et l'infiltration des eaux pluviales. Le classement en zone Nj dans le cadre du PLUi fait suite aux échanges avec les propriétaires des parcelles notamment qui ne souhaitent pas subir les conséquences d'une OAP si les parcelles étaient classées UBb. L'Espace Vert Protégé aménageable (EVP) a été ajouté pour assurer une transition du bâti entre les zones constructibles et la zone NJ.</p>

		<p>UB. Malgré mes demandes, je n'ai reçu aucune justification à ce classement. Dans le projet du PLUi, cette parcelle 215 est divisée en zone aménagée et en zone Nj. Le terrain de 3.000m2 se trouve donc divisé en 4 parties de classification différente. Je demande le reclassement de la parcelle 215 en zone UA ou UB comme les zones voisines, que l'on m'explique le classement en Nj, de supprimer cette zone amincie dont on ne sait comment les limites ont été fixées. »</p> <p>9 PJ : courriers à la CE, plans, copies de courriers échangés avec la mairie et la CA</p>	
Mail 328	M. DUBOIS	<p>Classement de l'IME en zone UE alors que UBb1 était demandé par la mairie. Demande l'examen d'un sous-zonage UE spécifique « dédié exclusivement aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cela permettrait de préserver la fonction actuelle de l'IME tout en assurant une cohérence avec l'environnement bâti environnant. Il me semble essentiel de considérer les spécificités de ce site afin de trouver une solution qui réponde aux besoins de la commune, tout en évitant les écueils potentiels d'un classement inapproprié. »</p>	Voir réponse au mail 97
Mail 404	Anonyme	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zone UF, demande de corriger l'erreur concernant la parcelle AC222 qui était en zone constructible UF et maintenant prévue en zone N. Accord obtenu de la mairie. 2. Les règles concernant les extensions ne sont pas équitables selon les zones, puisque le % est calculé sur l'emprise au sol existante, ce qui favorise les constructions importantes.(...) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cette parcelle constitue le jardin d'une habitation, classée en en zone Na dans le PLU d'Arbonne-la-Forêt en vigueur. Elle sera donc classée en UF comme le reste du secteur par cohérence et équité. 2. La zone UF prend en compte les constructions existantes et leur capacité d'évolution mais sa vocation est de préserver les espaces naturels et forestiers caractéristiques de celle-ci tout en autorisant une extension proportionnée aux constructions existantes ainsi que des annexes limitées.

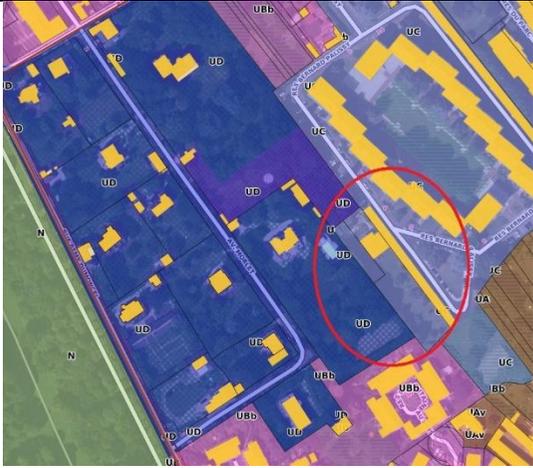
		<p>3. je ne suis pas favorable à l'interdiction d'aménager des terrains destinés aux habitations légères de loisirs dans les zones UF » qui sont déjà bien répandues et favorisent le tourisme. Les plans de zonage comparés sont joints.</p>	<p>3. Ce type de construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs doit répondre à des caractéristiques qui ne sont pas compatibles avec la destination résidentielle de cette zone.</p>
Mail 491	M. BRUNEAU kevin	<p>Souhaite passer d'une parcelle AP en parcelle A</p> <p>Je suis habitant et propriétaire au 619 route de Barbizon à Arbonne la Forêt (parcelles 199 et 48 et 49). Étant employé paysagiste, je monte ma société en auto entrepreneur à partir du 1er juin 2025, en espérant que celle ci grandisse en SASU rapidement. J'aimerais qu'une partie de la parcelle 49 classée AP (entourée en vert sur le plan joint soit 2160,93 m2) passe en A pour pouvoir monter une structure agricole pour y ranger mon matériel à l'abri des intempéries.</p>	<p>Le terrain proposé sera classé en A pour correspondre aux besoins de l'activité. Néanmoins, le pétitionnaire devra justifier du caractère agricole de son activité.</p> 
Mail 620	Anonyme	<p>Le zonage UE prévu pour l'Institut Médico-Éducatif (IME) devrait être strictement réservé aux activités de santé, conformément à son usage actuel. Le zonage UBb1 proposé par la commune est incompatible avec le tissu urbain environnant et entraînerait une densification excessive. De plus, la rue de la Garene dispose pas d'une capacité de stationnement suffisante, et les voies d'accès, notamment la rue de la Fontaine, sont en mauvais état et trop étroites pour supporter une augmentation du trafic ».</p>	<p>Voir réponse au mail 97</p>
Mail 667	Jessica Van Wetteren	<p>Le zonage UE prévu pour l'Institut Médico-Éducatif (IME) devrait être maintenu exclusivement pour des activités liées à la santé, en accord avec son usage actuel. Le passage en UBb1, tel que proposé par la</p>	<p>Voir réponse au mail 97</p>

		commune, ne s'intègre pas harmonieusement au tissu urbain existant et risque de provoquer une densification excessive. Par ailleurs, la rue de la Gare ne dispose pas d'une capacité de stationnement adéquate, et les infrastructures routières, notamment la rue de la Fontaine, sont en mauvais état et trop étroites pour absorber une hausse significative du trafic.	
Mail 669	David Ribeiro	Possédant un chalet, payant des impôts fonciers en tant qu'habitation je souhaiterais que le zonage soit revu car actuellement en zone Nje souhaiterai qu'il passe en zone UB pour pouvoir y faire un raccordement à l'eau potable ainsi que l'électricité et le telecom	Le terrain est situé en forêt de protection en zone naturelle. Cet espace a vocation à rester boisé et préservé de toute nouvelle construction. Il n'est pas envisageable de faire évoluer le classement.
Obs 7 Registre papier Arbonne-la-Forêt	Mme WOJTAS	Propriétaire parcelle ZB 77 (1986 m2) ; demande reclassement en zone constructible.	Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la parcelle ZB 77 classée actuellement en zone A (non constructible) au PLU en vigueur et ne pourra être classée constructible dans le cadre du PLUi. Elle sera maintenue en Ap (agricole protégée). Les futures constructions devront prioritairement être réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant toute extension de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles.
Obs 5 Registre papier CAPF	M. SALLE	Demande déclassement des EBC sur parcelles 597, 598, 601 ; Demande zonage A au lieu de Ap pour la parcelle ZB13 Pour le maintien de son activité de scierie.	Il existe effectivement une activité de scierie sur les parcelles identifiées. La commune est favorable au soutien de cette activité économique au sein du village compte tenu de son antériorité et de la volonté communale et intercommunale de soutenir le développement de cette filière sur le territoire. Il convient également de préciser que ces parcelles ne font historiquement pas partie du périmètre de la forêt de protection. Avis favorable au retrait des EBC sur les parcelles concernées mais pas de création de zone A dans la plaine agricole comme demandé.

Avon – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 32, 255	Anonyme	<p>Nous voudrions contester la décision du PLUi de changer la classification de notre terrain (lot C dans le fichier attaché) acheté en aout 1983. Nous l'avons acheté et payé comme terrain à bâtir, dans le cadre d'un lotissement (lots A et B où 3 maisons ont été construites). Pour ce faire, il nous a été demandé d'acheter une bande de 4m pour avoir un accès sur la Rue K. Mansfield, bande de 4m payée aussi au prix du terrain à bâtir. Ce terrain était en zone UE, Il est indiqué dans notre acte de vente que "Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, par l'intermédiaire d'un passage sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. C'est pour cela que nous avons acheté une bande de 4m qui donne sur la rue K. Mansfield. Je joins deux fichiers attachés provenant du scan de notre acte de vente : le lot C acheté et sa description. Une autre décision qui nous pénalise est celle de classer ce terrain comme zone arborée protégée. En conclusion, nous sommes doublement pénalisés et contestons ces deux décisions.</p>	<p>Ce terrain est classé en zone UBb au PLUi et est couvert en totalité (hors accès en Espace Vert Protégé Aménageable. La bande de constructibilité de 20m depuis les voies étaient existantes au PLU de Fontainebleau-Avon approuvé en novembre 2010 et a été reprise dans le PLUi. Elle vise à préserver les espaces de nature en ville et éviter des lots arrières peu qualitatifs pour l'espace urbain.</p> 
Mail 71	Anne-Marie BERAULT	<p>Demande de permis de construire pour un portillon sur ruelle existante. Visiblement cette personne ne sait comment s'orienter dans sa démarche qui ne relève pas de l'EP.</p>	<p>Le PLUi préserve les cheminements doux repérés au document graphique (p.45 du règlement écrit). Ainsi, le passage ne peut être obstrué dans le futur. La venelle protégée sera maintenue au PLUi. Les procédures de déclaration de travaux ou d'achat de terrain ne relèvent pas du PLUi.</p>

			
<p>Mail 121</p>	<p>Mme SOLBES</p>	<p>Je suis habitante et propriétaire d'une maison située au 69 rue du Vieux Ru à Avon. Je remarque que le règlement graphique n'est pas très clair et il est très difficile de différencier la bande constructible de la bande de recul. Par ailleurs, je vois également qu'une bande de terrain (voir PJ) dont je suis propriétaire et qui a été achetée à la mairie il y a plus de 10 ans par l'ancien propriétaire pour y faire son garage et a été classée en UE alors même qu'elle est classée en UCc dans le PLU actuel. Je demande son classement en UBB qui me paraît plus logique avec la vocation actuelle. Enfin, je tiens à souligner que le maintien des règles du PLU actuel dans le PLUi ne permettent pas de favoriser la rénovation énergétique des maisons individuelles. Il serait bon dans l'ensemble de les favoriser en étant plus souple notamment dès lors qu'une performance énergétique est recherchée ou que la baisse des émissions de GES est significative. Je ne vois rien de tel. C'est bien dommage au vu de l'ampleur des efforts qui sont demandés aux propriétaires et pour ne pas créer des bâtis qui ne pourraient pas être rénovés.</p>	<p>Sur Avon, la bande constructible matérialisée sur le règlement graphique a une profondeur de 20m depuis les voies ouvertes à la circulation. Il s'agit ici bien d'une bande constructible et non d'une bande de recul qui ne s'applique qu'aux abords des cours d'eau. Une fois approuvée, le PLUi sera disponible pour tous à la consultation sur le Géoportail de l'Urbanisme. Il sera plus aisé de repérer les éléments du zonage et il sera possible d'effectuer des mesures de distance ou de surface.</p> <p>Le terrain est bien classé en Ubb et non en UE.</p> <p>Concernant la rénovation énergétique des logements, les règles mises en place visent à mieux insérer les dispositifs techniques (panneaux solaires, pompes à chaleur...) par rapport à la composition des façades et des toitures.</p> <p>A noter que le PLUi ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable comme l'indique l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Mail 123</p>	<p>M. BALLOUHEY</p>	<p>La description reprise dans le PLUi Avon zone UD ne tient pas compte de l'extrait du plan cadastral établi le</p>	<p>L'observation n'est pas assez précise pour être prise en compte. Le terrain, accessible depuis la copropriété ne peut être considéré comme remarquable au même titre que la zone UD attenante. Le classement en zone UC sera maintenu.</p>

		<p>21/04/2023 » en PJ un extrait cadastral section A feuille 000 A 04. (?)</p>	
<p>Obs 3 registre papier Avon et Mail 532</p>	<p>M. Mme RUMIN</p>	<p>rue Antoine Clericy ; demandent la suppression de l'ER 16 ; le tour d'échelle autour des bâtis sur leur parcelle ; une zone de constructibilité rue Antoine Clericy ; la possibilité de faire un verger et un potager à la place de l'ER16</p>	<p>L'emplacement réservé n°16 sera supprimé mais restera classé en "parc et jardin remarquable". La rue de la résidence Bernard Palissy ne générera pas de bande constructible en tant que voie secondaire interne. Les EVP aménageables permettent de protéger des espaces jardinés tout en laissant des possibilités de constructions modérées (extension, annexes, piscines...). Ils ne génèrent pas l'obligation de planter des arbres. Cet EVP aménageable même situé en bordure de voie constitue un espace favorable à la nature en ville participant à préserver le cadre de vie, à la santé, à l'infiltration des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur...</p> 
<p>Mail 338</p>	<p>M. SAVIGNAC</p>	<p>demande la correction d'erreurs matérielles : Comment expliquer que des protections en matière d'environnement (parcs et jardins remarquables, espaces verts protégés stricts ou aménageables) soit apposées sur des bâtiments existants et aussi sur des zones annoncées comme constructibles ? Le travail a probablement été accompli à partir de photos</p>	<p>En effet, il peut s'avérer que des dispositions graphiques couvrent par erreur des bâtiments. Elles seront corrigées lorsque la superposition est visible et qu'elle n'est pas cohérente. Néanmoins, les prescriptions graphiques apportent une nuance et une finesse aux zones constructibles en délimitant des espaces ou en pointant des éléments à protéger (paysager, bâti...) sur des terrains. La délimitation des zones U, AU, N et A répond à une logique de surface et de continuité plus importante.</p>

		aériennes, sans visite des lieux, mais la simple consultation des fiches cadastrales sur internet aurait permis d'éviter ces erreurs matérielles qu'il convient aujourd'hui de rectifier. Ces ajustements sont nécessaires.	
Mail 338	M. SAVIGNAC	ZAE de VALVINS : Fait l'objet d'une OAP sectorielle : « Je souhaite que soit réexaminé ce secteur pour introduire le maximum de mixité fonctionnelle et sociale sur cette zone »	Voir les réponses à la thématique 7.2 du mémoire en réponse de la CAPF. La zone d'activité de Valvins est aujourd'hui principalement commerciale avec quelques activités artisanales, des bureaux et des restaurants. Au regard du peu de foncier libre à vocation économique restant sur le territoire, il convient de préserver cet espace d'autres destinations non liées aux activités économiques.
Mail 339	M. SAVIGNAC	Zone UD à AVON. Sur l'empilement des règles de protection au cours du temps (EVP, UD, ER, SPR) va à l'encontre de la mémoire maraîchère d'Avon. « La pédagogie est une bien meilleure méthode que le cumul des protections excessives. Une annexe au règlement avec la liste des essences végétales autorisées et à proscrire est utile. Toutefois souvent il y a des plantations spontanées par le vent, les oiseaux, les insectes qui eux n'ont pas connaissance du projet de PLUi du Pays de Fontainebleau. Protéger l'environnement, s'adapter aux risques liés au réchauffement climatique est une bonne idée. Le faire de façon excessive et désordonnée (le droit à l'erreur est respectable, mais pas de persévérer) est un aveu de faiblesse, »	Ce secteur UD comprend plusieurs villas et demeures protégées par le PLUi (bâtiment de qualité architecturale). Les parcs et jardins de ces terrains constituent un ensemble patrimonial et paysager. La dégradation de l'un (bâti) ou l'autre (jardin) ferait perdre le caractère remarquable des lieux. Ainsi, des "parcs et jardins remarquables" ont été délimités à 5m depuis chaque construction existante visible au plan cadastral. L'emplacement réservé n°16 sera bien supprimé.
Mail 342	M. SAVIGNAC	Concernant 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 restant propriété de la SNCF. Je ne comprends pas cette disposition contraignante qui me semble, si ce n'est pas une simple erreur matérielle, être un effet d'annonce. (...) La SNCF conteste cette disposition. Il me semble que, au minimum cela devrait être transformé en EVP aménageable. »	Il est important de préserver un espace tampon paysager entre les voies ferrées et les futures constructions afin de participer au cadre de vie des habitations. L'EVP strict permet une meilleure protection que l'EVP aménageable.
Mail 359	M. SAVIGNAC	Il faut développer les protections en matière d'environnement, mais avec pragmatisme. Le nombre d'Espaces Verts Protégés à Avon a beaucoup augmenté, mais certaines dispositions sont à revoir. Il est imposé des trames de protection de l'environnement sur certains bâtiments, ce qui est une erreur manifeste. De plus autour de ces bâtiments, « il faut au minimum un	Les EVP aménageables permettent de protéger des espaces jardinés tout en laissant des possibilités de constructions modérées (extension, annexes, piscines...). Ils ne génèrent pas l'obligation de planter des arbres. Les bâtiments repérés au plan cadastral et couverts par un EVP aménageable seront détournés. Certains espaces verts protégés aménageables situés en bordure de voie peuvent constituer aussi des espaces favorables à la nature en ville participant à préserver le

		<p>tourd'échelle, et il n'est pas raisonnable de planter des arbres à moins de 4 mètres d'un bâtiment. » Des réajustements sont souhaitables ; ne pas « fixer des règles qui n'ont pas de sens par rapport aux évidences sur le terrain. » De plus sur certaines parcelles les protections de l'environnement vont jusqu'à la rue, au détriment d'une bande constructible existant actuellement en bord de rue.</p> <p>Par exemple rue Antoine Cléricy : pourquoi ?</p> <p>La classification "parcs et jardins remarquables" a été apposée sur le Parc de Bel-Ebat, parcelle de 7 ha appartenant à la ville d'Avon et ouverte au public, mais pourquoi classer tout le quartier ? Ce secteur, autour de l'av. Morlet, est actuellement classé en zone UCb au PLU et une partie très significative est située en EVP. De plus ce secteur est dans le périmètre de protection du parc du château de Fontainebleau où l'avis de l'ABF est contraignant et depuis février 2022 dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable de Fontainebleau-Avon. « Pourrait-on m'expliquer les raisons d'un tel empilement de règles ? »</p>	<p>cadre de vie, la santé, l'infiltration des eaux pluviales, la lutte contre les ilots de chaleur...</p>  <p>Pour le secteur UD, la réponse a été apportée au mail 339.</p>
<p>Mail 442</p>	<p>Anonyme</p>	<p>Bravo pour cette masse de travail et de documents, qui visent des buts louables. Mais le diable peut être dans les détails !</p> <p>Ainsi je ne comprends pas l'objectif et l'intérêt d'un projet et appellation "parcs et jardins" dans le quartier de l'avenue Mordret à Avon, zone qui est déjà très protégée et préservée puisqu'elle est en zone "espace vert protégé" et bientôt "site patrimonial remarquable". De plus, ces projets de "parcs et jardins" ne sont-ils pas réservés à des espaces publics ?</p>	<p>Les EVP protégés aménageables existants dans le PLU en vigueur ont été remplacés par des parcs et jardins remarquables au PLUi, outil règlementaire plus adapté à la protection de la qualité paysagère des terrains privés ou publics. Si ceux-ci sont bien situés dans le périmètre du SPR de Fontainebleau-Avon, le document de gestion (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) n'est pas encore élaboré ni applicable. Il convient donc de protéger ces terrains dans l'attente de ce futur document.</p>
<p>Mail 764</p>	<p>SNCF Immobilier</p>	<p>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.</p> <p>Rue des déportés, les terrains doivent être classé en zone UX</p>	<p>A l'approbation du PLUi, les travaux de la ZAC ne seront pas achevés. De ce fait, pour assurer la continuité de l'opération d'aménagement accordée par la ville et pour garantir la bonne exécution des travaux autorisés par permis de construire, les spécificités du projet de la ZAC seront reprises dans une réglementation écrite et graphique adaptée.</p> <p>L'EVP sera maintenu et ajusté tout en protégeant le fond des terrains.</p> <p>L'emplacement réservé n°15 pour agrandissement de la gare routière sera maintenu.</p> <p>Rue des Déportés, le projet de délimitation de la zone Ux (en rouge ci-dessous) sera maintenu.</p>

			
Mail 881	M. CORRE (Aménagement 77)	ZAC des Yèbles de Changis, le zonage et le règlement actuellement proposés dans le cadre de la révision du PLUi ne correspondent plus au cadre établi par le dossier de réalisation de la ZAC, dûment approuvé par délibération du conseil municipal d'Avon. Nous sollicitons donc, par la présente, le maintien du zonage existant sur le périmètre de l'îlot Ouest de la ZAC, tel que défini dans le plan annexé à la lettre adressée à la CA. Projet d'équipement hôtelier, de commerces en rdc et un équipement municipal dédié à la sécurité du quartier	Voir réponse au mail 764.
Mail 920	M. GUINOT (SCCV AVON Ilot Ouest)	Joint un courrier de 3p de la société AVON ILOT OUEST, titulaire d'un PC sur les parcelles A1710 et A1713 place de la Gare. Projet inclus dans la ZAC des Yèbles de Changis, 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. demande la reprise des règles du PLU antérieur.	Voir réponse au mail 764.
Mails 923 et 925	Mmes FRANCO et FORTIN	MECS Les Pressoirs du Roy 38route de Champagne, maison d'enfants, fondation Cognacq-Jay, Demande la modification des règles de hauteur limitée à 10m (ancien PLU 14 m) pour la construction d'un petit bâtiment de 420 m ² . Cette mesure contredit les	Comme l'indique le règlement écrit en page 22 : <i>La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 mètres maximum sauf quand les dispositions sur la hauteur de la zone dépassent ces 12 mètres à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche. Dans ce cas, la hauteur pourra atteindre la hauteur maximale prescrite dans la zone.</i>

		objectifs de densification des zones urbaines. Même remarque pour les hauteurs en limites séparatives.	Et en page 24 : <i>Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche.</i>
Mails 962 et 963	M. BRICKER, Fontainebleau Patrimoine	Concernant l'évolution des règles d'urbanisme de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon, Fontainebleau Patrimoine met en avant que les arguments de l'aménageur et du promoteur ne tiennent pas : la concertation est obsolète et insuffisante, le permis de construire est attaqué, les intérêts financiers priment sur l'intérêt général, et le projet porte atteinte au patrimoine, à l'environnement et à la qualité de vie.	Voir réponse au mail 764.
Mail 991	Mme MOR	Je vous demande de bien vouloir reconsidérer la zone dans laquelle se situe le 8 avenue des Carrosses actuellement inscrit en zone UBb sur le plan pour l'inclure dans la zone limitrophe UBc. En effet cette adresse correspond comme tous ses voisins du début de l'avenue aux jardins des habitations de l'avenue Franklin Roosevelt (en zone UBc) et est une ancienne usine reconvertie depuis 1981 en club de squash, unique commerce de cette rue.	Ces terrains sont situés dans un vaste secteur composé majoritairement de constructions dont les hauteurs sont modérées (autour de 10m). Afin de préserver le velum des constructions et le cadre de vie sur ce quartier, le règlement ne sera pas modifié. 
Mail 1004	Mme LALOU	Habitante de Valvins, je m'intéresse évidemment au plan futur de cette zone en lisière de forêt, maintenant complètement bétonnée, alors qu'il y a quelques années c'était une zone de culture maraichère. Donc je souhaiterais qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions, mais plutôt utiliser les bâtiments laissés vacants (ex garage Renault), voire même utiliser les	La zone d'activités à dominante commerciale de Valvins est couverte par une OAP sectorielle qui veille à l'intégration fonctionnelle (circulation, mobilités douces, stationnement) architecturale, paysagère et environnementale des prochaines constructions au regard des mutations actuelles et futures. La végétalisation et la désimperméabilisation du site sont prévues par l'OAP tout comme la préservation d'un des derniers espaces verts existants.

infrastructures des rez de chaussée des nouveaux immeubles dans le bas du quartier des Fougères.
D'ailleurs, Il y a déjà un nouveau projet qui est en train de sortir de terre devant l'immeuble ODEON au début de l'avenue de Valvins et qui a donné malheureusement lieu à l'abattage d'un magnifique Sequoia.
Donc cette zone de Valvins ne nécessite pas de nouveaux bétonnages, d'autant plus qu'elle est située dans une zone inondable.
Avis défavorable au PLUi, On a la chance de vivre à la lisière de la forêt de Fontainebleau , forêt qui est un lieu d'exception et unique en France, qu'il faut préserver à tout prix et ne pas le gâcher par une urbanisation mal contrôlée, c'est à dire « un projet d'aménagement qui doit être exemplaire par le maintien et le renforcement des continuités écologiques »



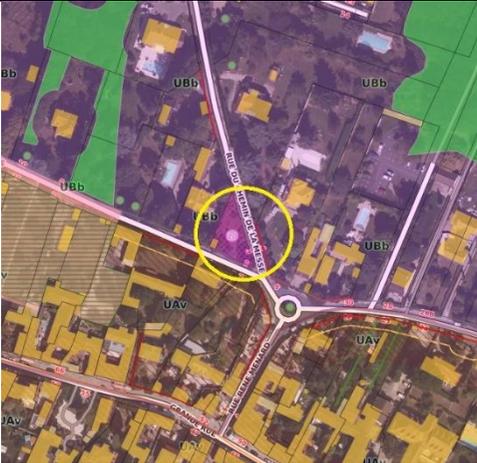
Barbizon – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 94	Mireille DUFOUR	<p>Nous déposons une requête concernant le « couvert forestier vestige du massif de Fontainebleau » établi sur notre parcelle, au 34 rue Gabriel Séailles, à Barbizon. Le terrain concerné de 2500m2 n'a jamais été « une poursuite forestière » de la forêt domaniale de Fontainebleau, bien trop loin du bornage pour cela et bien trop entouré de villas sur cette rue. Ce terrain n'ayant même pas accès au bornage, et en est séparé par 4 propriétés construites et une rue, parallèle à la rue Gabriel Séailles. Ainsi que des constructions de chaque cotés, sur tout le long. Cf photo jointe, vous pouvez constater que le terrain est vide d'arbres laissant place pour construire une maison. Il est de fait que le classement fait par le SPR ne correspond pas à la réalité. Ce terrain fait l'objet d'un entretien annuel de coupe d'herbe uniquement depuis des années. Comme il se doit pour entretenir la parcelle. Nous vous demandons de bien vouloir étudier et voir corriger cette situation afin de rendre notre terrain à nouveau constructible dans les normes du PLU en vigueur.</p>	<p>La protection de ce terrain relève du Site Patrimonial Remarquable de Barbizon, servitude d'utilité publique approuvée le 24 février 2020. Ce document de protection du patrimoine ne fait pas l'objet d'une procédure d'évolution dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il ne peut donc être modifié.</p> 
Obs 12 Registre papier CAPF	M. Mme METIVET	<ol style="list-style-type: none"> parcelle 0229, 528 m2, rue Théodore Rousseau ; contiguë à leur habitation, acquise en 2024 comme constructible ; doit passer en affectation jardins et vergers ; spoliés sur la valeur du terrain et sur sa capacité foncière. parcelle 183, habitation principale, demandent maintien du découpage en limite de la parcelle 0229 (dans le projet de PLUi il y a une partie Nj ; espace 	<ol style="list-style-type: none"> Cette parcelle est classée dans le projet de PLUi en zone UBb et recouverte par un espace vert protégé aménageable (et non par une protection au titre des jardins et vergers). Ce classement s'explique par sa localisation au sein d'un vaste espace non bâti en cœur de village qu'il convient de préserver. Il s'agit en effet de protéger des espaces de nature en ville participant d'une part au cadre de vie des habitants mais aussi à la protection de la biodiversité et des continuités écologiques, au rafraîchissement des villes et villages et à l'infiltration des eaux pluviales. Ce classement en tant qu'espace vert protégé aménageable permet néanmoins certaines constructions ponctuelles et limitées.

		aménagé comme cour pavée pour accès au garage	<p>2. La zone Nj délimitée en jaune sera retirée sur la partie nord du terrain comme au PLU en vigueur. Néanmoins, sur ce terrain, ce sont les dispositions du SPR (couvert forestier vestige du massif de Fontainebleau dans les parcs et jardins) qui sont les plus proches du bâti. Le SPR ne faisant pas l'objet d'une procédure d'évolution, il sera maintenu en l'état et ne pourra pas évoluer suite à l'enquête publique.</p> 
Mail 505	Bertrand DE CLERCK	Les parcelles AD415 et AD417 sont des parcelles agricoles déclarées à la PAC et sont destinées à être cultivées et non en zone écologique ou autres et continueront d'être exploitées après le projet hôtelier.	Le PLU en vigueur de Barbizon approuvé en 2020 et le projet de PLUi prévoient sur ces terrains une zone à urbaniser pour un projet hôtelier. La zone est encadrée par une OAP. L'exploitation agricole des terrains n'est pas remise en cause tant que le projet hôtelier n'est pas mis en œuvre dans le respect des dispositions du PLUi.
Obs 2 Registre papier Barbizon	Françoise DURAND	Rue de la Barbizonnière, les parcelles sont cultivées et non espaces boisés ; les parcelles en face sont entretenues par un agriculteur, (jachère) quel devenir si le PLUi interdit l'exploitation agricole ? Quid entretien ? Les parcelles AR 76 à AR 80 ne sont pas boisées	Seules les parcelles 78, 79 et 80 sont classées en EBC. Le classement en EBC résulte d'une reprise du PLU en vigueur. Sur les vues aériennes successives, on remarque que ces terrains n'ont jamais été boisés. Les EBC seront donc retirés. Le classement en zone Ap ou N n'interdit pas l'exploitation du sol pour l'agriculture, il empêche cependant les constructions liées à cette activité. Le PLUi n'a pas vocation à établir des règles d'entretien et de gestion des terrains.

			
<p>Obs 6 Registre papier Barbizon</p>	<p>Bertrand DE CLERCK</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelles AR 65 à 74, en zone N et en partie EBC, sont en jachère ; usage agricole, à reclasser en zone A ; idem AB 67, erreurs du règlement graphique à corriger ; 2. ER 21 : sur parcelles cultivées, AB 69 à 71 ; ces parcelles me sont nécessaires à l'installation de silos de betteraves, un an sur deux. 3. OAP 1 : La Ferme du couvent, locaux existants loués actuellement par l'exploitant, fin de bail prévu mai 2026. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La délimitation d'une zone N ou Ap n'a que de peu d'impacts réglementaires, les constructions agricoles y sont interdites. L'exploitation du sol et la jachères sont donc possibles. Cependant, les terrains font partie d'un ensemble boisé plus cohérent par le classement en zone N. Elle sera donc maintenue.  <ol style="list-style-type: none"> 2. L'emplacement réservé a toute sa place pour prolonger les espaces boisés à l'Ouest participant à la requalification paysagère de la plaine de l'Angélus.

			<p>3. L'OAP La Ferme du Couvent encadre la reconversion potentielle du site. Elle n'entrave pas l'activité agricole déjà en place.</p>
Obs 8 Registre papier Barbizon	Anonyme	Parcelle AN 225 et AN (25), zone UF + EBC partiel, demande d'infos sur la possibilité de construire en murs de pierre (épaisseur impactante sur l'emprise du sol)	Les dispositions relatives aux clôtures sont régies par le Site Patrimonial Remarquable sur Barbizon. Les murs de clôtures sauf à être très épais ne constituent pas d'emprise au sol.
Obs 9 Registre papier Barbizon et mail 938	Association les amis de Barbizon	Le SPR s'impose au PLUi, doit être énoncé clairement et en cohérence Zone UBb doit être identifiée en boisée car nombreux sujets à préserver de toute construction ultérieure. Série de photos et repérage sur plan de zonage, Zone UD : les hauteurs autorisées sont trop importantes, Natura 2000 : la zone de protection de la forêt est discontinue, contrairement à la règle de protection	Le SPR de Barbizon n'est pas modifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLUi. Un plan graphique superposant le règlement graphique du PLUi et du SPR a été mis à disposition au format papier en mairie de Barbizon pour comprendre la superposition des règles. Il en sera fait de même dans le PLUi une fois approuvé. Ainsi, les protections réglementaires du SPR resteront en vigueur. Il ne s'agit pas ici d'autoriser ou d'interdire des logements collectifs (il est possible de réaliser du collectif horizontal ou sur des hauteurs de construction en R + combles) mais de préserver une harmonie des hauteurs des constructions actuelles et futures. La hauteur des constructions ne sera pas modifiée permettant un RDC + 1 étage + des combles. Le PLUi protège par des zones naturelles les zones Natura 2000. Seules quelques exceptions subsistent sur des terrains bâtis mais protégés par d'autres prescriptions réglementaires de type bande de protection de la lisière boisée. La bande de protection de 50 m des lisières boisées continue de s'appliquer dans les espaces non urbanisés le long du massif forestier. Elle est représentée au règlement graphique par des hachures vertes.
Mail 1089	Anonyme	Nous attirons votre attention sur la parcelle en triangle n°94 à Barbizon. Cet îlot de verdure est un jardin au cœur d'un quartier résidentiel	L'emplacement réservé prévoit de réaliser une aire de stationnement paysagère limitée en surface et respectueuse des éléments paysagers principaux.

		<p>où il apporte biodiversité et calme, incompatible avec tout projet d'artificialisation des sols ou tout projet venant troubler la tranquillité des riverains.</p>	
<p>Mail 1099</p>	<p>M. BESNARD Tristan</p>	<p>Nous avons découvert le projet d'intégrer la parcelle 94 de la commune de Barbizon dans le domaine réservé. Il s'agit d'un quartier très paisible et calme, les riverains s'inquiètent de tout projet d'urbanisation de ce petit jardin, la verdure compte beaucoup pour tous les habitants de Barbizon</p>	<p>Voir réponse au mail 1089</p>

Bois-Le-Roi – Sujets spécifiques à la commune

Ce tableau ne traite que des sujets spécifiques à la commune. De nombreuses réponses aux contributions sont visibles dans le mémoire en réponse général.

Droit de Préemption Urbain : Le Droit de Préemption Urbain (DPU) offre la possibilité à une personne publique, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien mis en vente ou faisant l'objet d'une donation (à l'exception de celles réalisées entre personnes d'une même famille) et de l'acquérir en priorité, afin de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement (définition du CEREMA).

Le DPU est déjà en vigueur sur la commune sur la plupart des zones urbaines du PLU. Il a été renforcé le 16 février 2023 par délibération du conseil communautaire pour permettre à la commune d'intervenir sur d'autres transactions immobilières (après délégation du DPU par la CAPF) dans l'objectif de répondre à ses obligations de création de logements sociaux.

Risques naturels : Les risques naturels évoqués sont bien pris en compte dans les capacités d'urbanisation. Le PLUi est conforme avec la réglementation nationale en vigueur. Les interdictions de construire sont en effet régies par les servitudes d'utilité publique telles que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) par exemple. De plus, l'OAP bioclimatique, risques et résilience rappelle la sensibilité des risques et prévoit des mesures de précaution à prendre en termes de construction dans les espaces à risques. Il ne relève pas du PLUi de réaliser des études aussi fines sur les risques.

Zone UAv : Cette zone constitue la zone urbaine ancienne de Bois-le-Roi et historiquement la plus dense (implantation à l'alignement et sur les limites séparatives, emprise au sol plus importante). Les règles établies dans le règlement écrit doivent permettre de trouver un équilibre entre densification et préservation de l'environnement bâti et paysager caractéristique de Bois-le-Roi. Voir évolution apportée à une partie de la zone UAv de Bois-le-Roi dans les réponses générales.

Zones N : Dans le cas de Bois-le-Roi, seules les zones Nl et Ne permettent un peu plus de constructions que les zones N strictes et Nr très strictes. Les zones Ne (naturelles d'équipements publics) et Nl (naturelles de loisirs et de tourisme) délimitées sur des secteurs circonscrits sont plus permissives cependant et s'apparentent à des STECAL. Suite à l'avis de la DDT, les règles de constructibilité seront revues pour être plus restrictives.

La zone N ne permet que les constructions liées à l'exploitation forestière (à condition de prouver le caractère de l'exploitation, de son besoin de constructions), le logement lié à l'exploitation forestière et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Dans cette dernière sous-destination, il s'agit des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires, transformateurs électriques, transformation d'énergies renouvelables...). Ce peut être aussi des stations d'épurations, un château d'eau... Il ne peut s'agir par exemple d'un gymnase, d'une école, d'une piscine, d'un hôpital... Sur ce sujet également, les règles seront revues pour être plus restrictives.

Il y a donc plusieurs conditions à la réalisation de ce type de projets en zone N :

- Un équipement public lié aux réseaux et nécessaires à ceux-ci
- La justification que l'équipement ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (suivant son emprise par rapport à l'espace naturel, sa hauteur, son impact dans le paysage...).
- Un accord des propriétaires des terrains

Les associations font une erreur d'appréciation pour justifier de l'exception de construire en zone N par délibération, en faisant référence à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme qui s'applique uniquement lorsque la commune est régie par le Règlement National d'Urbanisme (entendu sans document d'urbanisme) qui donne pour principe réglementaire la « construction limitée » en dehors de l'enveloppe urbaine. Les dérogations de cet article ne peuvent plus s'appliquer sur la commune de Bois-le-Roi depuis l'adoption de son PLU en 2005 et elles ne pourront plus être mise en oeuvre sur l'ensemble de l'agglomération avec l'adoption du PLUi.

Les zones Nj ne peuvent accueillir que des abris de jardin de 12m², même pas d'équipements publics. Elles sont délimitées la plupart du temps en dehors des bandes constructibles sur des espaces de jardins en cœur d'îlot ou en frange de l'espace urbanisé afin d'accompagner la transition paysagère et environnementale avec les espaces naturels (le plus souvent boisé). Elles permettent de préserver davantage les jardins que ce qu'il est autorisé dans les parties du terrain situées en dehors de la bande constructible. Il s'agit de trouver un équilibre entre protection du cadre de vie, de l'environnement et la densification du tissu urbanisé ; entre les demandes exprimées par les habitants et les associations de plus de protections et les demandes de nombreux propriétaires qui en demandent le retrait sur leur parcelle.

Les zones N ou Nr sont souvent couvertes par des EBC qui ajoutent une protection supplémentaire pour les boisements en plus des constructions limitées.

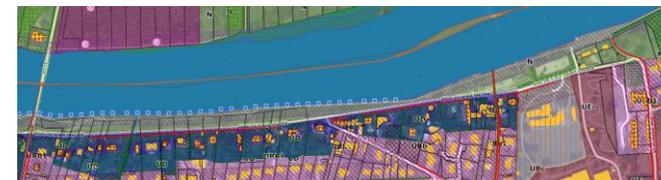
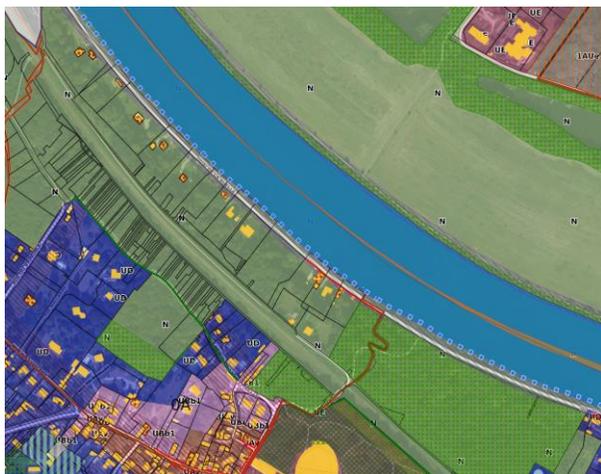
Dans tous les cas, pour modifier les règles (déclassement d'une zone N ou changement des règles écrites au sein d'une zone N), il faut une procédure d'évolution du PLUi (pour toute réduction d'une protection, il ne peut s'agir que d'une révision allégée, révision générale ou déclaration de projet (d'intérêt général) avec mise en compatibilité du PLUi) passant par une concertation préalable, une enquête publique, une évaluation environnementale et une approbation en conseil communautaire. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique peut certes être engagée pas une commune mais elle ne permettra pas de déroger aux règles du PLUi qui ne peut être modifié sans engager la procédure ci-dessus.

Protection des bords de Seine : Les bords de Seine forment un paysage caractéristique de la commune de Bois-le-Roi avec ses nombreuses "Affolantes", grands parcs et jardins. Les propriétaires sont réunis dans une association centenaire des "Riverains des Berges de Seine de Bois-le-Roi et La Rochette" et, dans la continuité du PLU actuel, elles sont protégées par de nombreuses dispositions diverses inscrites dans le PLUi :

- Secteur Quai de la ruelle Ouest : zone N
- Bois du Coulant : sera classé en Nr en plus de l'EBC existant comme déjà demandé par le conseil municipal
- Quai de la ruelle Est : zone UD (20 % d'emprise au sol maximum) avec bande constructible, zones Nj, EBC et parcs et jardins remarquables sur le coteau
- Quai Olivier Métra : Zone UD avec bande constructible et Espaces Verts Protégés aménageables sur l'ensemble des terrains sauf abords immédiates des constructions principales
- Rue de l'île-Saint-Pierre : zone N prolongée jusqu'aux secteurs inondables, création d'un espace vert protégé aménageable le long de la rue de l'île Saint-Pierre en zone UE

A cela s'ajoute :

- une zone N entre les rues de bord de Seine et la Seine,
- une ripisylve qui sera prolongée le long de la zone de l'île de loisirs,
- la bande de protection du cours d'eau



N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 1, 20, 103, 540, 581, 631	LEVY Etienne	<p>1) Au sujet au droit de préemption à BLR ; cite un reportage du Monde sur la « Fédération des petits trucs qui marchent ». « Le maire de Bois le Roi ferait bien de s'en inspirer car son PLUI est plein de petits trucs qui ne marchent pas » ; 2 exemples :</p> <p>1) ont été informés de l'application d'un droit de préemption sur leur propriété par une réunion publique ; même pas une lettre recommandée ;</p> <p>2) cf le blog de la FAPVS77 : la commission d'enquête va consacrer à cette commune que 4 heures pendant le mois de mars, alors qu'elle compte plus de 6000 habitants. « Nous n'aurons sans doute pas la chance d'être reçus ». Demande à corriger « en offrant aux habitants une 3° plage horaire », pour « pouvoir exprimer de vive voix notre sentiment d'injustice ».</p> <p>2) Changer le classement de notre propriété Indique qu'autrefois, dans les années 1980, il y avait en face de sa propriété un grand terrain et une jolie maison en bois, maintenant à sa place il y a au moins 8 habitants différents. C'est un cas typique d'éparpillement urbain. Pas de préemption, pas de logement social (pourtant utile si près du collège) ; «</p>	<p>1) Voir réponse DPU</p> <p>Voir réponses générales sur les modalités de l'enquête publique, la concertation, les secteurs de mixité sociale</p> <p>2) Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée.</p> <p>Les constructions avec toits terrasses font partie de l'architecture contemporaine. Celle-ci a toute sa place dans le développement urbain à condition de s'insérer dans l'environnement urbain et paysager. Des règles encadrant l'aspect extérieur des constructions (p. 26 du règlement écrit) ont ainsi été rédigée dans ce sens.</p> <p>La délimitation du territoire en différentes zones et principalement la délimitation de la zone UAv (bourgs anciens) ont pour objet de prendre en compte la forme urbaine (emprise au sol, implantations, hauteurs, espaces végétalisés) des différents secteurs des communes et exiger des particularités architecturales propres au secteur.</p> <p>La zone UBb correspond aux extensions pavillonnaires marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centre-bourgs et villages. La classification du secteur concerné en UBb est cohérente avec sa forme urbaine.</p>

	<p>même chose de la carrière des Pourris longtemps inconstructible qui a vu un projet de promotion immobilière refusé pour finalement donner naissance à 5 pavillons sans toits. Encore de l'éparpillement urbain qui n'a pas été stoppé à temps ».</p> <p>« Comment peut-on autoriser des maisons sans toits alors que les toitures et leur unification font partie du patrimoine ? Obliger les maisons sans toits à être mitoyennes pour refaire des rues entières comme dans les villages d'autrefois ? »</p> <p>« Ce qu'on admire, les centres de villages bien homogènes comme à Samois, comme à Barbizon, on le détruit par du pavillonnaire ». Question : « comment changer de catégorie ? Le nouveau PLUI nous place en Ub. Nous ne mettons pas en cause le droit des mairies de préempter sinon il n'y aurait jamais d'urbanisme possible mais est-ce que c'est l'urbanisme qu'il faut remettre en cause, c'est à dire arrêter le PLUI tout entier ? ou est-ce notre propriété qu'il faut sortir des rails qui l'entraînent vers une inévitable dévalorisation, en cas de vente ? »</p> <p>3) Propriétaire d'une parcelle viabilisable classée en zone de mixité sociale. Est venu à la permanence du 14/03/25 vérifier le projet. « Le projet du pays de fontainebleaune correspond pas du tout à l'esprit de ce modèle de « ville 15 minutes », un concept de planification urbaine dans lequel chaque habitant vit à quinze minutes à pied ou à vélo de tout ce qui est nécessaire à son quotidien ». Pense que les bailleurs sociaux n'auront pas les moyens de payer une parcelle de ce prix.</p> <p>Montre une perspective trouvée sur internet comme exemple de reconstitution de rue d'autrefois.</p> <p>4) parcelles 173 à 175 situées 49 Allée de Barbeau, désormais classées en SMS partiellement. Comment ont été déterminées ces zones ? conséquences négatives pour ce patrimoine, désormais inconstructibles autrement. Atteinte à</p>	<p>3) Les constructions situées de part et d'autre de l'allée de Barbeau sont classées en UBb1. Ce terrain a son accès depuis cette rue.</p> <p>La forme urbaine proposée dans l'image proposée par le pétitionnaire ne correspond pas au secteur où est situé le terrain et risquerait de dégrader le cadre de vie de celui-ci.</p>
--	--	--

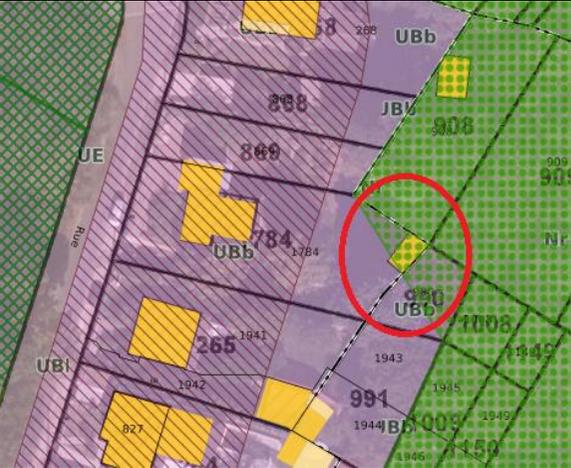
		<p>la propriété privée, évolution démographique surestimée, injustice ressentie car la commune dispose de terrains plus grands ...</p> <p>5) Modification de la préemption sur les parcelles 173, 174 et 175 attenants à la maison située 49, Allée de Barbeau à Bois le Roi de la famille LEVY Terrains classés en SMS, sans explication, patrimoine arboré va disparaître, gros impacts sur la maison et le terrain restant. Pas de recherches d'alternatives, BLR est la seule commune à avoir des SMS</p>	
Mail 27	Anonyme	<p>Se déclare « contre ce nouveau PLUi, qui impose des logements HLM dans un village de 6000 habitants qui devra accueillir 600 logements qui correspondent + 20% d'habitants supplémentaires alors que les infrastructures sont loin d'être suffisamment dimensionnées. Les immeubles prévus sont situés dans un quartier paisible qui hélas ne le sera plus. Les logements sociaux ne doivent pas être placés dans des communes rurales de moins 15 000 habitants. Laissez-nous en paix dans notre village. La mixité sociale ne fonctionne pas, plusieurs enquêtes en font état. Nous parlerons de délinquance comme à Melun nord dans les quartiers de Bois le Roi !! Ne défigurer pas nos villages ».</p> <p>Demande pourquoi le nouveau PLUi interdit les constructions en arrière-terrain.</p> <p>Craint en outre que les propriétés ne subissent une forte décote, plusieurs dizaines de milliers d'euros vont être perdus ; et demande une « réelle concertation de l'ensemble des habitants ».</p>	<p>Voir réponses générales sur la densification et la mixité sociale</p> <p>Le PLUi prend bien en compte les attentes exprimées dans le cadre de la concertation avec la population : la volonté de préserver les espaces paysagers et îlots naturels participant grandement au cadre de vie, à la préservation de la nature et de la biodiversité au sein des villages. Afin de préserver ces cœurs d'îlots "verts" et limiter la réalisation de lots arrière peu qualitatifs pour l'espace urbain (espace gaspillé pour les accès, multiplication des portails avec accès sur rue, artificialisation des espaces donnant sur la rue...), une bande constructible (30m depuis la voie ouverte à la circulation publique) et des zones Nj ont été délimitées.</p>
Mail 39	RAVAUDET	<p>Réside 16 Rue Castellani à Bois-Le Roi. « J'ai découvert le plan de zonage du PLUi, je m'aperçois que le fond de ma parcelle sera classé en zone N. Je voudrais vous avertir que dans le contexte actuel où il est difficile de faire évoluer le nombre de logements sociaux dans la commune, je serais favorable à la division de ma parcelle dans ce but. Pour se faire, pouvez-vous classer le fond de ma parcelle en zone "secteur à programme de logement mixte sociale en zone U" plutôt qu'en zone N ? De plus, je pense qu'il serait</p>	<p>La zone N permet de protéger le secteur naturel boisé caractéristique de la commune de Bois-le-Roi et a vocation à être préservé. Par ailleurs, une bande de constructibilité de 30m depuis les voies est délimitée sur la commune et empêche toute construction principale au-delà de cette profondeur.</p> <p>Les règles d'implantation des constructions à caractère social s'appliquent à toutes les constructions et permettent de participer à une meilleure intégration de celles-ci dans l'environnement urbain.</p>

		intelligent d'introduire dans le PLUi que pour ces zones-là, il n'y ai pas de contrainte au niveau des distances d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques, ce qui faciliterait l'implantation de ces nouveaux logements. »	
Mail 52	Anonyme	« Pas d'immeubles de plus de 2 étages dans les nouvelles constructions. Pas d'immeubles ou maison sans espace vert. Pas d'immeubles ou maison sans place de parking. Il faut que les gens arrêtent de se garer dans la rue alors qu'ils ont des garages. Pas de construction dans les zones inondables. »	<p>Le projet de PLUi ne prévoit pas sur la commune de Bois-le-Roi de constructions d'une hauteur supérieure à 10m (RDC + 1 + combles) hors équipement collectif (12m), sur le secteur de l'OAP de la gare (11m) et de l'OAP de l'Île-St Pierre où la hauteur est limitée à 12m en RDC + 2 + combles (où les hauteurs des bâtiments existants sont semblables).</p> <p>Chaque zone mixte du PLUi prévoit des surfaces de pleine terre végétalisée minimum suivant les morphologies existantes des secteurs et de la présence des espaces verts existants. Des places de stationnement sont exigibles dès la création de logements (2 places par logement hors règle nationale sur les logements sociaux qui n'exige qu'une place par logement).</p> <p>Les zones inondables de la commune ont été classées en zone N.</p>
Mail 54	Anonyme	En regardant la carte de Bois-le-Roi, j'ai constaté que le cheminement doux indiqué au départ de la rue du Cormier vers le numéro 5 5n'existe pas dans la réalité car il y a une maison clôturée à cet endroit et le chemin commence en effet mais seulement en forêt derrière cette propriété »	Le parcellaire cadastrale représente bien une emprise publique entre les parcelles D 887 et D 2750. La protection de la venelle a donc toute sa place.
Mail 60	RITT Rémy	Préservation de l'aspect village : classer en UB1les parties de la commune en zone UBb pourtant éloignées du centre permettrait la construction sur les limites séparatives. Les bâtiments publics devraient suivre les mêmes règles que les autres bâtiments de leur zone. Rien dans le PLUi n'empêche l'implantation d'un cabanon ou d'une piscine entre la rue et le bâtiment principal.	<p>Voir réponses générales sur les équipements publics, les secteurs de mixité sociale.</p> <p>Si certaines annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur peuvent effectivement être autorisées sans règle d'implantation par rapport aux voies en zone UBb, elles restent soumises aux règles sur l'aspect extérieur des constructions suivantes et notamment la suivante :</p> <p><i>“Annexes :</i> <i>Les toitures des annexes aux constructions principales doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. La pente de toit pourra être inférieure à la pente de la construction principale et aux règles indiquées ci-dessus. Les annexes visibles de la voie publique et compris dans la marge de recul entre l'alignement et la construction principale devront être particulièrement traitées afin de ne pas dénaturer le caractère de la construction principale.”</i></p> <p>Les zones Nj visent prioritairement à protéger des jardins non bâtis ou très peu bâtis constitutifs de cœurs d'ilots ou situés sur des franges avec les espaces boisés ou agricoles. Ces ensembles de jardins doivent constituer des continuités et des surfaces</p>

			<p>suffisantes pour avoir du sens pour la protection de la biodiversité et des espaces paysagers. D'autres sont protégés par d'autres prescriptions graphiques de type EBC et parc et jardin remarquable. A noter que la bande constructible de 30m depuis les voies publiques protège également ces cœurs d'ilots.</p> <p>Suite à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), une réflexion est en cours pour augmenter les surfaces de pleine terre végétalisée et éco-aménageables dans les zones UAv du territoire afin notamment de lutter contre les ilots de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Des règles de plantation s'appliquent pour les espaces libres de construction : <i>“Les espaces libres non bâtis doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de ces espaces.”</i></p> <p>Le conseil municipal de Bois-le-Roi a également demandé à réduire sur une partie de la zone UAv (Sud de la voie ferrée à l'Est de la commune). Cette proposition devra avant d'être validée, être confrontée à l'impact sur les capacités de densification qui seront de fait réduites.</p> <p>La réalisation d'une étude sur la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales sur l'ensemble du territoire constitue un travail colossal et financièrement important. Cette étude, bien qu'extrêmement intéressante n'a pas pu être menée préalablement au PLUi. Néanmoins, les exigences de la Communauté d'agglomération sur l'infiltration des eaux pluviales pour les projets d'imperméabilisation des sols sont fortes puisqu'il est demandé que le pétitionnaire puisse justifier de l'infiltration totale des eaux pluviales sur son terrain par des dispositifs adaptés à absorber une pluie vingtennale au minimum sur une durée de 6 heures). Dans le cas où le terrain ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales, l'avis du service eau et assainissement de la CAPF sera défavorable.</p>
Mail 69	ALHADEF	Erreur sur le plan de zonage, où un muret remarquable est indiqué sur une longueur erronée (80 m au lieu de 20), avec extrait de plan et photo annexés	Effectivement, il semble s'agir d'une erreur. La protection du mur sera retirée sur la partie concernée.

			
<p>Obs 2 Registre papier de Bois-le-Roi</p>	<p>RAOULT Elisabeth</p>	<p>5 propriétaires situés Clos Emile Juliot, site des Foucherolles (Natura 2000), en zone UD, donnant accès à la forêt. Demande que les parcelles situées dans la bande de 50 m de protection des lisières du massif forestier restent inconstructibles (parcelles 2949 2950 1221) ; conserver la tranquillité des promeneurs, sans desserte possible des 3 parcelles citées. Cite un jugement de tribunal administratif de 1993 contre de potentiels lotissements de la zone, incompatibles avec la trame verte du SD de FBL. Souhaite une protection accrue des espaces boisés de la commune. Refus de densification humaine, foncière et immobilière proposée de façon trop brutale.</p> <p>4 annexes jointes : zone UD avec repérage des 3 parcelles, zone Natura 2000, jugement du TA de Versailles de 1993</p>	<p>Les parcelles concernées ont été classées en N et EBC (hormis la 2949 qui accueille une construction). La bande de protection de la lisière ne s'applique pas sur les sites urbains constitués. La parcelle 2949 déjà bâtie (cercle bleue ci-dessous) est située en dehors de la bande constructible : seules des extensions et annexes y sont autorisées. Son classement en zone UD sera maintenu.</p> <p>La parcelle D1194 située au sein de la zone UXc et de la zone Natura 2000 sera classée en EBC.</p> <p>L'accessibilité du chemin ne relève pas du PLUi.</p>

			
<p>Obs 1 Registre papier Bois- le-Roi</p>	<p>PIETTRE Fabienne</p>	<p>« Je m’inquiète de 95 ha d’espaces boisés classés qui perdent cette protection pour une règle plus faible --- > je demande que l’on ait la plus forte protection pour ces espaces boisés si importants (biodiversité – réchauffement) Je demande l’inventaire des mares, des rus, des puits, le classement du lavoir et la prise en compte de tout le patrimoine naturel et culturel »</p>	<p>Voir réponse générale sur la forêt de protection.</p> <p>Le lavoir est déjà protégé au titre du petit patrimoine dans le PLUi ce qui le protège contre toute démolition en permettant sa réfection dans les règles de l’art. Le classement à l’inventaire des monuments historiques est une procédure à part qui nécessite d’être justifié précisément. La Direction Régionale des Affaires Culturelles en lien avec l’ABF mène la procédure. Par ailleurs, le lavoir est situé dans le périmètre délimité des abords de l’Eglise, l’ABF donnera un avis conforme sur les travaux à réaliser.</p> <p>La protection des mares connues et repérées sera réalisée.</p> <p>Le PLUi prévoit un ensemble de protection du patrimoine bâti et paysager. Sur Bois-le-Roi, 14 arbres isolés remarquables nouvellement identifiés et protégés qui s’ajoutent aux 357 déjà protégés notamment au titre des alignements, 205 bâtiments de qualité architecturale et 6 éléments de petit patrimoine.</p>
<p>Mail 77</p>	<p>VERSINI</p>	<p>Demande demodification du zonage proposé dans le cadre du PLUi concernant son jardin situé au 8 rue Louis Périn à Bois-le- Roi. Courrier en PJ (partie du fond du jardin a été classée en EBC, y compris le garage et le chemin d’accès imperméabilisé ; demande modif -en limite de parcelle ou à la rigueur derrière le garage)</p>	<p>Effectivement, la délimitation de l’EBC est une erreur et sera corrigée sur l’espace concerné par le bâtiment.</p>

			
<p>Mail 78 et 541</p>	<p>QUIOC</p>	<p>« Plutôt que d'envisager de possibles expropriations. Sur la commune de Bois-le-Roi, rue de Bellevue, près de la gare, pourquoi ne pas viabiliser l'ancienne station d'épuration pour y construire de petits logements sociaux plutôt qu'envisager de possibles expropriations ? En effet, ce terrain est situé à proximité de la gare.</p> <p>- pourquoi ne pas acquérir et rénover les maisons abandonnées (sans maître), afin d'en faire des logements sociaux répartis sur la commune.- propose la suppression de l'article 3.4 situé en p 17 et 18 du projet du PLUi.</p>	<p>Voir réponses générales</p> <p>Le terrain comprenant l'ancienne station d'épuration est situé en zone UD mais en dehors de la bande constructible délimitée depuis les voies publiques. Son accès est par ailleurs difficile pour accueillir une opération de logements collectifs.</p>
<p>Mail 125</p>	<p>FIGLEROWOZ</p>	<p>Projet de classement erroné d'un terrain en Espace Boisé Classé</p> <p>Cet habitant du 7 TER rue des Sesçois à BLR indique que « le projet de PLUi souhaitait classer une partie de mon terrain (partie de la parcelle OC 1956) en Espace Boisé Classé. J'ai signalé lors de mon entretien en mairie que cette parcelle n'avait aucune raison ou vocation à être classée en EBC. En effet, cette partie que vous souhaitez classer fait environ 1300m² et ne contient actuellement que 9 arbres, dont 3 sont malades et risquent de tomber selon mon élagueur qui intervient actuellement sur 2 arbres de cette parcelle pourris et qui sont tombés chez mon voisin.... »</p> <p>» Estime que cette parcelle « n'a rien d'un espace</p>	<p>Le mur de clôture semble avoir été classé par erreur lors de la modification n°3 du PLU approuvée en septembre 2021. La protection sera retirée. Seul le bâtiment sera protégé.</p>

		<p>boisé, contrairement à la parcelle 0C 34 qui peut être classée car c'est un bois ». Les services s'étaient basés sur des photos aériennes pour envisager ce classement, mais elles donnent une mauvaise appréciation de la situation. En effet ce terrain a besoin d'être défriché car il n'a pas été entretenu ...nombreux buissons et ronces. La mairie de BLR aurait dit « qu'il pouvait y avoir un souci d'inégalité de traitement et que ma parcelle ne devrait pas être classée car, même si elle avait été boisée, elle ne représente pas une continuité. En PJ, des photos de la parcelle. Par ailleurs, sur ce terrain il existe actuellement une cave dans une butte de terre, non répertoriée au cadastre mais ancienne (datant de la fin 19ème siècle. Enfin il envisage « avec l'accord de la mairie, d'édifier sur cette parcelle un petit abri de jardin qui sera indispensable à mon activité professionnelle. » ; si EBC : obligé de « chercher une nouvelle localisation pour mon activité et par conséquent mon habitation. « Cette parcelle qui n'avait pas été classée dans le précédent PLU n'a aucune raison de l'être actuellement. Ce ne serait ni logique, ni juste, ni égalitaire. »</p>	 <p>La réalisation d'un portail avec accès de 3,5m est autorisée dans la zone UD dans le cas où le mur n'est pas protégé.</p> <p>Le fond du terrain reste boisé et participe aux continuités écologiques jusqu'aux bords de Seine. Il sera maintenu en EBC.</p>
Mail 162	HIESSE	<p>parcelle 4962 au 11 quater rue Louis L'Etang : demande la constructibilité de cette parcelle de 722 m².</p> <p>La maison de maître du 13 rue Louis L'Etang a été entièrement réhabilitée par leurs soins et revendue, en conservant cette réserve foncière pour y construire une maison. « Cette parcelle est desservie par un passage commun (parcelles 4199+4201) donnant sur la rue Louis l'Etang et dont nous possédons 1/12ème en indivision avec les autres propriétaires concernés par cet accès. » En PJ le plan cadastral avec repérage des parcelles concernées.</p>	<p>Ce terrain est situé en dehors de la bande constructible de 30m depuis les voies publiques délimitée sur la commune de Bois-le-Roi. Celle-ci vise à préserver les jardins de nouvelles constructions pour protéger la qualité du cadre de vie, les paysages et les continuités écologiques. De plus, il est protégé en tant que verger.</p>

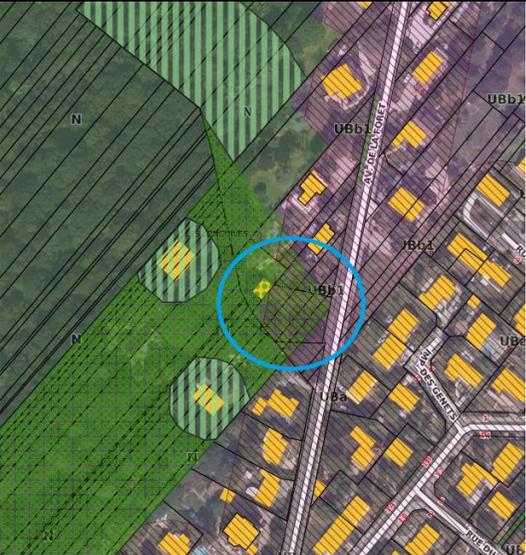
			
<p>Mail 168 et 757</p>	<p>REMY</p>	<p>Demande de prise en compte d'un corridor écologique supplémentaire sur Bois-Le-Roi. Zone située entre la rue Castellani, la rue des Grès, l'allée des Noisetiers et la rue auguste Frot. A l'arrière des maisons construites le long de ces rues subsiste une zone importante, jusqu'à présent non constructible, plantée d'arbres de hautes tiges dont beaucoup sont sans doute centenaires, et classée en EBC dans le PLUi. Demande de classer cette zone en corridor écologique car riche en faune.</p> <p>« Je note par ailleurs que pour ce qui est des corridors écologiques présentant, comme celui-ci, une interruption (les corridors dits « en pas japonais » évoqués dans l'OAP thématique TVB), le PLUi prévoit de les renforcer en incitant les propriétaires dont la parcelle est située au niveau de l'interruption à implanter sur leurs parcelles des éléments facilitant ces déplacements (arbres, bosquets, haies bocagères). Il conviendrait donc que les quelques maisons situées au niveau de cette interruption entre</p>	<p>Seule la proposition d'ajout du corridor écologique sera retenue.</p> 

		<p>la rue des grès et la rue Carnot soient sensibilisées à ces bonnes pratiques. » En PJ des pièces graphiques, dont la carte de BLR TVB qui devrait être modifiée.</p> <p>Bande de recul à maintenir en zone UBa à Bois le roi. 1 pièce jointe</p> <p>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 important de maintenir dans ces secteurs une zone de recul de 6 mètres.</p>	<p>Il sera imposé une bande de recul de 6m depuis les voies à toutes les zones UBa</p>
<p>Mail 106</p>	<p>RITAINE</p>	<p>Un courrier en PJ qui expose et déplore :</p> <ul style="list-style-type: none"> -situation dégradée des déplacements ds BLR et la nécessité de prendre des mesures pour garantir la sécurité, notamment des enfants, des piétons et des cyclistes ; -manque de réel débat, de fond, lors de la concertation ; - déclassement des EBC sans justification - détérioration progressive du cadre de vie (bruit, bétonnage, destruction d'espaces naturels « qui fait chuter l'attractivité de la commune » <p>Demande revoir les orientations du PLU</p>	<p>Voir réponses générales sur les EBC et la forêt de protection, la concertation, la circulation et la protection des espaces naturels sur Bois-le-Roi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Sans transmission d'une localisation exacte des éléments à protéger, il n'est pas possible de les prendre en compte. L'arbre situé Rue de la Seine est protégé en tant qu'arbre isolé remarquable. 2) La réflexion sera poursuivie pour le classement en zone Nj sur ce secteur (en rouge ci-dessous). 

			3) Le secteur est concerné par une exposition moyenne à forte au retrait gonflement des argiles. Les constructions y sont autorisées à condition de réaliser une étude géotechnique préalable obligatoire.
Mail 305	PAUTIGNY	société GEOTERRE : OAPn°1 Secteur de la Gare, en désaccord avec l'expression graphique « espace naturel à préserver » sur parcelles 1583 et 1593, 3bis rue des Sesçois. Or le RG du PLUi les classe en UBb et un permis de construire a été délivré fin 2024 pour une maison individuelle. L'OAP n°1 montre la totalité de 1583 en espace naturel à préserver (sans base légale ou réglementaire). L'incohérence des objectifs de l'OAPn°1 fragilise juridiquement le projet et expose une contradiction entre projet de règlement et documents graphiques. Cette incohérence a été relevée dans l'avis de la DDT d'oct. 2024. Joint l'avis de la DDT en annexe avec les fiches communales.	<p>Comme l'a exprimé le conseil municipal de Bois-le-Roi, l'OAP N°1 sera supprimée pour créer une zone N sur les parcelles communales avec un STECAL permettant de limiter la constructibilité sur ce secteur et protéger la majorité des boisements présents sur ce lieu.</p> <p>En effet, l'OAP n°1, héritée du PLU et ayant été mis en œuvre en grande partie par la réalisation de constructions sur la partie Nord-Ouest, sera retirée. Seulement trois terrains restent libres de construction dont deux appartiennent à la commune.</p> <p>De plus, le terrain le plus à l'Est a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour une nouvelle construction.</p>
Obs 20 Registre papier Bois- le-Roi	Vivre la démocratie à Bois-le-Roi	déplore le manque de concertation lors de l'élaboration du PLUi ; des groupes de travail sur des détails, jamais autour de « l'intention » politique. Demande un avis défavorable sur les SMS ; propose des évolutions dans le règlement écrit (bande constructible de 30m), réduire l'emprise à 50% maximum en zone Uva, et augmenter les surfaces de pleine terre ; fixer le recul d'implantation à 6 m en zone UBa ; revoir le % de logements sociaux dans le quartier Gare OAP n° 2 ; étendre la protection « espace vert protégé aménageable » à plus de parcelles (régression / PLU actuel) ; d'autres terrains en Nj et ajouter une protection des murs de clôture (régression / PLU actuel) repérés notamment en photos dans le document ; maintenir la double protection de parcelles « protection forestière » et EBC supprimée sur une surface d'une centaine d'Ha ; indiquer au règlement graphique les zones humides ; revoir la liste des continuités écologiques cf. proposition de TPAMPB ; et indiquer le corridor manquant ; 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 ; demande que le PLUi soit revu avec une démarche réellement participative...	<p>Voir les réponses générales sur les secteurs de mixité sociale, les protections des espaces naturels mises en place, les zones humides.</p> <p>Plusieurs modifications sont proposées qui répondent aux demandes exprimées par le conseil municipal de Bois-le-Roi et à ces demandes d'ajustements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone UAv sera scindée en 2 zones avec des emprises au sol à 70 % et d'autres à 50 %. Voir réponse générale. - Un retrait de 6m depuis les voies sera imposé sur toutes les zone Uba de la commune comme l'a déjà demandé le conseil municipal afin de prendre en compte l'implantation actuelle des constructions - Sur l'OAP de la gare : Il ne sera pas exigé 100 % mais 80 % de logements sociaux afin de réserver certains logements au parc privé - la protection du mur d'enceinte du cimetière sera rétablie, il s'agit d'une erreur matérielle sur le nouveau règlement graphique - la protection du mur de clôture rue aux loups sera également rétablie : il s'agit d'une erreur matérielle sur le nouveau règlement graphique

<p>Obs 21 Registre papier Bois- le-Roi Mail 387</p>	<p>Anonyme GRIZARD</p>	<p>résidant au 37 rue Moreau de Tours, « signale que si une construction devait être faite rue Aimé Perret il y aurait rupture d'égalité par rapport à la bande de constructibilité car le bâtiment serait à plus de 30m de la voie publique. De plus il n'y aurait pas d'accès pour cette nouvelle construction car l'allée qui dessert ce Clos est une allée privée qui ne devrait pas générer de bande de constructibilité. Une construction priverait de soleil les petites maisons, basses, de ce lotissement »</p> <p>envoi d'un courrier des propriétaires du Clos des Longuives, 37 rue Moreau de Tours contre le projet de construction de 8 à 10 m de haut en fond de parcelle de l'habitation sise au 1 rue Aimé Perret : pas d'accès suffisant, pas située dans la bande de constructibilité de 30 m/voie publique, la voie privée en impasse ne permet pas le passage de camion poubelles, perte d'ensoleillement pour les jardins des pavillons autour (moins-value attendue de 30% sur le prix des existants). Suivie de la signature de 8 voisins en scan.</p>	<p>La bande de constructibilité sera supprimée sur ce lotissement privé et le secteur de mixité sociale retiré.</p> 
<p>Mail 324</p>	<p>BARON</p>	<p>demande une étude plus précise sur les rus et les mares. Demande réintégrer les parcelles anciennement classées en Jardin Remarquable. Déclassement de 95 Ha d'EBC en statut « forêt de protection » dont la loi facilite le déclassement ... Insiste sur le classement en EBC car les N, NJ et Ne ne sont pas satisfaisant pour garantir l'avenir.</p>	<p>Voir réponses générales sur la forêt de protection, les rus et mares.</p> <p>A ce stade de l'élaboration du PLUi, seuls les éléments repérés précisément sur un plan et repérés pourront être protégés. Les jardins et parcs indiqués seront protégés sur ce secteur comme l'a déjà demandé le conseil municipal de Bois-le-Roi (parc et jardin remarquable). Les mares et rus connus seront protégés.</p>

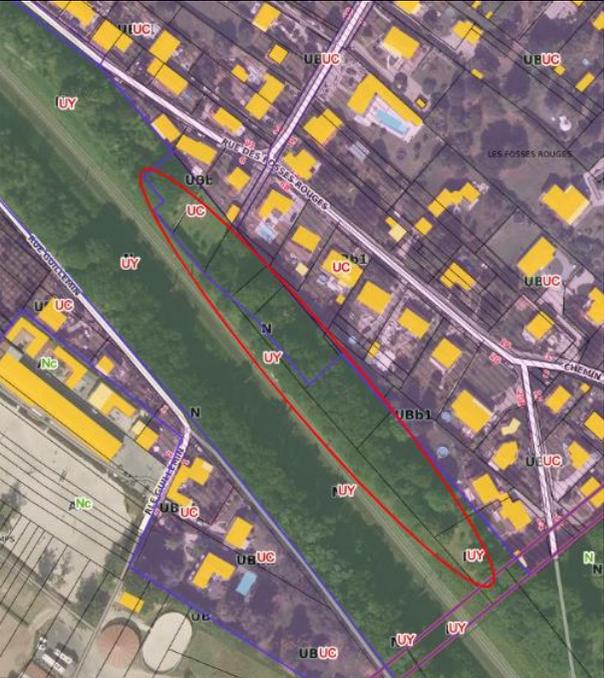
			
<p>Mail 351</p>	<p>DEROUBAIX</p>	<p>cheminements doux Le PADD prévoit d'augmenter les mobilités actives et comporte, dans son axe 2, une mesure intitulée "Mailler le territoire ✓En valorisant les itinéraires pédestres ». Mais le document graphique de Bois-le-Roi n'a pas fait figurer comme cheminement doux le sentier partant de l'avenue du 23 août vers la rue du Coulantet la forêt de La Rochette ; oubli à réparer pour assurer la cohérence des différents documents du futur PLU et l'exactitude des documents graphiques. PJ : une photo</p>	<p>Le sentier de la Croix Canat dessiné en rouge ci-dessous sera protégé.</p> 
<p>Mail 373 et 375</p>		<p>Propriétaire de terrains situés au lieu-dit les longuives à Bois-le-Roi (parcelles cadastrées B3857, B3859, B3861, B3863, B3872, B3874, B3983, B3985), ils sont classées sur le PLU existant en zones Uc, Ub et Nb, un abri de jardin y est légalement construit. La protection en espace boisé classé en 2005 fut une erreur car il s'agissait d'un potager entretenu jusqu'en 2010. Ces terrains se situent en bordure d'une avenue urbanisée et donc pas en zone naturelle, sont</p>	<p>Ce terrain est aujourd'hui boisé. Afin de préserver des espaces naturels et boisés sur la commune, celui-ci sera maintenu en espace boisé classé.</p>

		<p>similaires et entourés de propriétés bâties. La construction sur ce terrain serait dans la continuité du front bâti existant. Nous demandons son classement en zone UBa sur la bande constructible. 1 PJ</p>	
<p>Mail 379</p>	<p>LOPEZ – 3F</p>	<p>commentaire sur l'EBC sur les parcelles A0041 et A0042 sentier de la Crap Je représente la société 3F Seine-et-Marne, bailleur social du groupe Action logement. Nous avons un projet de construction de quelques logements locatifs sociaux à Bois-le-Roi sur les parcelles 0A0041 et 0A0042, au croisement du sentier de la Crapinette et de la rue du Moulin. La parcelle est actuellement en zone UC du PLU. Le futur PLUI prévoit un espace boisé classé sur l'ensemble de la parcelle. A notre connaissance la parcelle, dans sa partie ouest, est dotée de quelques sujets remarquables en bordure mais ne présente pas un boisement dense et continu. Elle offre une large « clairière » tout à fait susceptible d'accueillir un projet de construction. Notre projet prévoit une implantation dans la partie non boisée de la parcelle et préserve toute la partie est, non construite. Le projet respecte le futur règlement de la zone UBb1 et permettra une implantation préservant les grands sujets. De plus, nous avons pour habitude de travailler avec un écologue pour préserver la biodiversité sur les terrains sur lesquels nous bâtissons.</p>	<p>Ce terrain est situé en dehors de l'enveloppe urbanisée. Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation, il n'est pas prévu de le rendre constructible. La zone N et l'EBC seront maintenus.</p> 

		<p>Le propriétaire actuel souhaitant vendre l'ensemble de la parcelle. 3F Seine-et-Marne, en implantant un petit projet sur la partie ouest, entretiendra également l'espace boisé. Il nous semble qu'un équilibre pourrait être trouvé entre protection du boisement et création de logements locatifs sociaux dans une commune fortement déficitaire au regard de la loi SRU.</p>	
Mail 393	NOVO	<p>Demande de modification du PLUi avec l'abandon des secteurs de mixité sociale. Une parcelle cadastrale B789 était en cours d'acquisition, or celle-ci fait partie d'un secteur de mixité sociale sur les parcelles cadastrales B789 à B793</p> <p>Principe des SMS rejeté car spoliation de la propriété privée.</p>	<p>Le secteur de mixité sociale sera maintenu sur ce potentiel foncier situé dans la bande constructible. Une partie des terrains appartient à la commune.</p> 
Mail 398	DIGNE	<p>Contre le PLU établi de façon autoritaire, absence de repérage de cours d'eau, la disparition de 95 Ha d'EBC, les protections insuffisantes des continuités écologiques, disséminées, cite l'OAP rue des Sesçois, « Ce PLUi pour lequel aucune projection concrète n'a été présentée aux habitants, va avoir comme effet de poser encore plus de problèmes de circulation, de transports en commun, d'eau, d'assainissement etc...(..) Le PLUI ne tient pas compte de l'exposition croissante aux risques de montée des températures et d'inondation. (..)Je demande que ce PLUI soit revu entièrement, avec des règles, qu'il tienne compte de l'ABC de la biodiversité, étudie la trame bleue au nord de la voie ferrée, respecte le patrimoine de la commune et son caractère boisé et ses EBC, respecte les habitants ».</p>	<p>Voir les réponses générales sur les protections environnementales</p>
Mail 423	MICHAU	<p>En PJ, un courrier de 3 pages ; sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> -zones naturelles à renforcer : perte de protection EBC (8500 m2 de parcs-jardins remarquables) et protection terrains cultivés 	<p>Voir réponses générales sur les secteurs de mixité sociale, les règles en zone UE, les emprises au sol en zone UA, les OAP sectorielles</p>

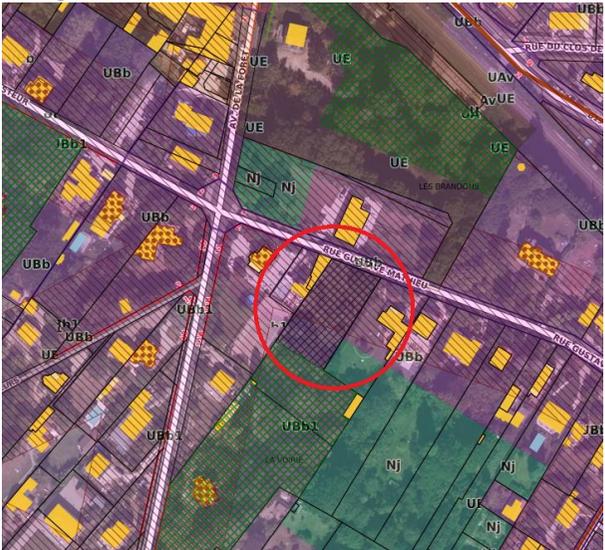
		<p>à protéger (9500 m2) ; pas de règles sur les clôtures perméables en zone Ne ; plusieurs ex de diminution des zones N et des protections</p> <ul style="list-style-type: none"> - zones UAv : l'emprise au sol passe de 50 % à 70 % ; augmentation de l'imperméabilisation des surfaces ; demande 60 % et hausse à 40 % au moins des surfaces de pleine terre végétalisée. Pourquoi interdiction des panneaux solaires en zone UAv ? - zones UE : absence inacceptable de contraire sur l'emprise au sol (actuellement 30 %). Il faut des règles spécifiques pour BLR. - OAP. OAP 3 : le texte de l'OAP ne correspond pas au schéma, l'emprise au sol doit être réduite à 10 %, le corridor écologique est insuffisant et les bandes d'EBC sont à rétablir. Pour l'OAP 1 : ajouter un aménagement pour partager les voies entre cyclistes et automobilistes, et augmenter le pourcentage de logements SRU. OAP mobilités actives : modifier le règlement pour inciter à réduire le recours à l'auto et favoriser le vélo ; OAP bioclimatique : mettre en conformité pour tt ce qui concerne l'adaptation au changement climatique. - préciser la largeur des bandes de constructibilité ; - SMS : pas de concertation, pas d'études ; peu de chances d'intéresser les bailleurs sociaux, que les propriétaires vendent, que des logements soient construits. A rediscuter, définir des critères, changer la règle de l'arrondi pour permettre au moins 1 logement non SRU. 	<p>Les règles sur les clôtures et notamment le passage de la petite faune seront reprises pour la zone Ne avec les exceptions permis par le code de l'environnement.</p> <p>Le secteur au Nord du Port Baquin Est Chantemerle (en jaune ci-dessous) sera protégée en parc et jardin remarquable comme l'a déjà demandé le conseil municipal de Bois-le-Roi.</p>  <p>La zone Nj autour des sentiers Gui-Messe et Grin Noir sera redélimitée : les espaces en jaune ci-dessous seront ajoutés comme l'a déjà demandé le conseil municipal.</p>  <p>L'OAP mobilités actives n'a pas les moyens réglementaires pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle. Elle favorise cependant les aménagements liés aux mobilités actives.</p>
Mail 434	PARUSSOLO	OAP 1 (secteur de la gare, rue des Sesçois) : projet de crèche abandonnée ; cf la note d'obs. accompagnant	Voir réponses générales sur les secteurs de mixité sociale, la forêt de protection, les OAP sectorielles.

		<p>l'avis du conseil municipal : protéger les terrains non bâtis ; proposer de classer les parcelles 1581 et 1582 en EBC et que l'OAP 1 soit abandonnée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP 2 (quartier gare/av Gallieni) : 75 % des logements à construire en type SRU ; des parcelles à fort potentiel pourraient être concernées, risque de faire un quartier non mixte, trop social ; propose de diminuer le pourcentage de logts SRU à construire. • retrait de la protection EBC sur plus de 100 ha ; pourquoi ? il s'agit de vrais espaces forestiers ; revenir à une protection EBC ; • SMS : objectif de limiter la division des parcelles et les constructions nouvelles ; atteinte inacceptable au droit de propriété ; supprimer les SMS ou prévoir la possibilité de faire au moins un logement par parcelle. • protection Bords de Seine : revenir à une protection intégrale des bords de Seine, et étendre la protection Espace vert protégé aménageable. PLUi inachevé, certaines modifications sont injustifiées ; ex nouveaux EBC mais suppression d'autres, simplification du 	<p>Voir réponses en début du tableau pour la protection des bords de Seine. Hormis sur la zone UE, il n'y aura pas d'ajout d'EVP aménageables sur les Bords de Seine.</p>
Mail 555	LECLERQ	<p>Les secteurs de mixité sociale délimités précisément au règlement graphique sont supprimés, pour respecter l'égalité entre tous les propriétaires de la commune de Bois le Roi. 2) L'inégalité de traitement entre les habitants est manifeste dans les règlements écrit et graphique. Nous ne savons pas sur quels critères notre la parcelle N°4135 de 531m² sur les 1008 m² de notre propriété est passée en zone N, de même pour les parcelles (4134-4226-4227-4228-4229) du secteur, situées le long de la voie ferrée. »</p>	<p>Effectivement, ces 7 terrains (en rouge ci-dessous) constituant les jardins des habitations seront classés en zone UBb tout en étant en dehors de la bande constructible.</p>

			
Mail 559	GIRE	<p>demande de modification des Rg et RE en zone UAv, la surface de pleine terre réduite à 20% doit repasser à 40%, La non-règlementation de la zone Ue est problématique, mêmes arguments que mail 542 : aucune étude approfondie n'a été menée pour déterminer la pertinence de la définition des secteurs en SMS. Modifier le règlement de l'OAP Mobilités et mettre en conformité le PLUi avec l'OAP Bioclimatique, des questions se posent sur la précision des informations des OAP sectorielles également.</p>	<p>Voir réponses sur la zone UAv, les zones UE, les OAP sectorielles, les panneaux solaires en zone UAv et les secteurs de mixité sociale.</p> <p>Voir réponse au mail 423 pour les zones Nj à protéger.</p> <p>Le texte de l'OAP Castellani sera corrigé car il s'agit d'une erreur. L'emprise au sol y sera maintenue à 20 %.</p>
Mail 564	MATROT	<p>construction de logements sociaux parcelle 0041 et 0042 à Bois le Roi (secteur rue du Moulin). Or ce terrain est inaccessible par les pompiers, et rempli de sources (travaux de stabilisation parla SNCF réalisés en 2022). D'autre part, il est rempli d'amiante d'après une étude menée par la mairie elle même. Enfin, des chauves souris ont élu domicile dans cette zone, et c'est une espèce protégée.</p>	<p>Ce terrain est classé en zone N et en EBC. Il sera maintenu en l'état.</p>

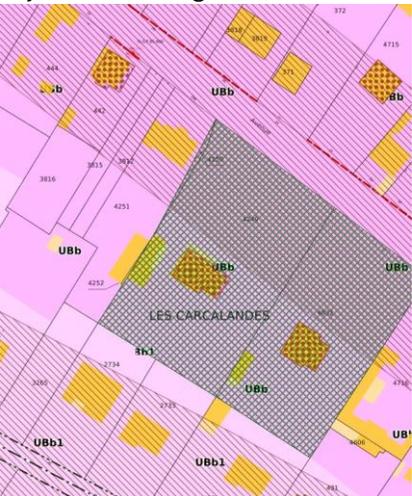
			
<p>Mail 755</p>	<p>Croix-Rouge</p>	<p>Le site du 5 rue de l'île Saint Pierre à Bois le Roi a été identifié pour la relocalisation de l'Établissement pour Enfants et Adolescents Polyhandicapés EEAP de la Plateforme de Clairefontaine d'Arbonne-la-Forêt portée par la Croix-Rouge française accueillant 102 places destinées à des enfants polyhandicapés ou handicapés moteurs de 0 à 20 ans. L'étude actuelle prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant l'EEAP (exploité par la croix rouge française), 2 bâtiments d'habitation R+2 à usage de logements sociaux (cédés à un bailleur social) et un parking aérien de 103 places environ.</p> <p>Croix Rouge Française sollicite que les précisions et amendements suivants soient apportés au projet d'OAP n°3 de BLR afin d'assurer la faisabilité de ce projet. Il est nécessaire de modifier la rédaction de l'OAP de façon à ce que la mixité des destinations soit bien appréciée à l'échelle du périmètre de l'OAP et non bâtiment par bâtiment. Il est également demandé la suppression de la prescription : « 50% logements individuels accolés ou non et 50% de logements collectifs /intermédiaires», le projet global prévoyant la réalisation de deux bâtiments collectifs de logements sociaux. Les prescriptions réglementaires étant plus restrictives au sien de l'OAP que dans la zone UBc, il convient de les retirer. Il est demandé de prévoir dans cette OAP la possibilité d'un tracé et d'un usage différent des voies de desserte du site par</p>	<p>Les dispositions sur l'emprise au sol maximale de 20 % sur la zone UBc seront maintenues et rappelées dans le règlement écrit (en plus de l'OAP).</p> <p>La répartition d'habitat collectif et individuels/intermédiaires sera maintenue afin de diversifier la forme d'habitat et permettre l'intégration de cette nouvelle opération dans un tissu bâti majoritairement constitué de maisons individuelles.</p> <p>La demande de T1 au T3 maximum répond aux objectifs du PLH visant à la création de petits logements nécessaires à une frange de la population en difficultés pour se loger par manque d'offre adaptée : jeunes actifs, famille monoparentale avec un enfant et seniors. Cependant, l'OAP pourrait ouvrir la porte à une autre forme d'habitat comme un projet d'habitat partagé par exemple. Dans ce cas, les exigences sur la taille des logements pourraient ne pas être respectées.</p> <p>Il sera maintenu l'exigence d'une place de stationnement par logement sauf en cas de logement social et une place de stationnement visiteur pour 5 logements. L'espace public ne doit pas devenir le report du stationnement individuel insuffisant.</p> <p>La place de retournement ne sera pas localisée sur le schéma mais sera rappelée dans les orientations écrites de l'OAP.</p>

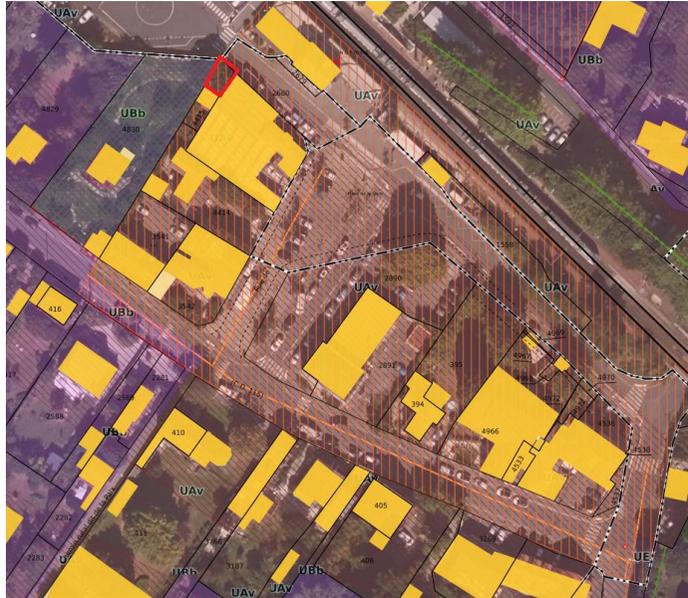
		<p>rapport à celui figurant sur le schéma d'aménagement.</p>	
<p>Mail 967, 1055</p>	<p>BERTIN-HUGAULT</p>	<p>Je souhaite ici signaler ce qui m'apparaît être une erreur dans la délimitation de la zone U concernant la parcelle B1912 située au 10 avenue du Maréchal Joffre à Bois le Roi, incluant les bâtis 4709 et 4710.» La distance d'environ 25m se mesure à l'arrière de la construction principale. Or il apparaît sur le règlement graphique que la zone NJ appliquée pour l'arrière de mon jardin ne respecte pas cette distance d'une part, et que d'autre part cette zone NJ est placée à cheval d'une construction déjà présente dont on peut constater et vérifier l'existence sur le cadastre</p>	<p>Il n'y a pas lieu de revenir sur la délimitation de cette zone Nj qui est cohérente avec la volonté de préserver des espaces de nature en coeur d'îlots comme cela a été vivement demandé par les associations et collectifs. De plus, l'ensemble des critères de délimitation de la zone urbanisée indiqués dans le rapport de présentation ne s'appliquent pas à toutes les situations des zones urbaines qui peuvent être différentes. Ils permettent de mieux comprendre comment ces zones ont été délimitées mais ils ne s'imposent pas à tous les cas, notamment lorsqu'il y a lieu de protéger certains espaces naturels limitrophes. La zone Nj peut très bien recouvrir des annexes aux constructions principales dans la mesure où ils représentent une très petite partie du terrain couverte par la zone Nj.</p> 
<p>Mail 1023</p>	<p>DE LABRIFFE</p>	<p>Pour une raison que j'ignore totalement, notre propriété est classée NJ et notre jardin de 5000m² classé jardin remarquable. Aussi, nous ne pouvons envisager de construire plus qu'un petit abris de jardin de 12m² alors qu'aucun de nos voisins n'a subi ce reclassement. Pour nous c'est une atteinte au droit de propriété que je ne trouve pas acceptable et recevable. Merci de prendre cette injustice en considération et d'appliquer la même règle pour tous.</p>	<p>La parcelle A 229 a été classée en zone Nj car elle forme avec la parcelle voisine C05 également classée en zone Nj, un espace naturel et boisé que la collectivité souhaite préserver sur cet espace paysager de bord de Seine favorable aux continuités écologiques depuis la Seine. Les jardins des propriétés voisines sont classés en tant que "parcs et jardins remarquables" et sont donc également protégés, même si le dispositif est légèrement différent. Ce classement est cohérent avec la protection de l'ensemble des rives de Seine de la commune de Bois-le-Roi.</p>

			
<p>Mail 802</p>	<p>THOMAS</p>	<p>Le terrain et la maison en l'état de ruine dont je suis propriétaire (parcelles B491 et B492 au 4, rue Gustave Mathieu à Bois-le- Roi) est classée en zone de mixité sociale. Cette décision totalement arbitraire est totalement incohérente avec le classement en jardin remarquable d'une partie du terrain. Ce classement d'une seule partie du terrain en jardin remarquable est une incohérence totale puisqu'il n'a rien de remarquable, en dehors du fait qu'il jouxte un terrain qui lui est effectivement remarquable. C'est de plus un équivalent d'une expropriation puisque cela m'interdit de construire la maison familiale.</p>	<p>Ce terrain constitue au sein de l'enveloppe urbaine un potentiel foncier dans la bande constructible et aux abords de la centralité de la gare. Il était déjà constructible au PLU en vigueur. Le secteur de mixité sociale sera donc maintenu.</p> 
<p>Mail 828</p>	<p>MERCADIER</p>	<p>Changement de zonage pour activité de chambre d'hôtes à BLR 4 pièces jointes Dans le cadre de notre activité de chambre d'hôtes et des changements induits par le nouveau PLUi, je vous écris afin de demander la révision du futur zonage NJ</p>	<p>Le terrain délimité en rouge ci-dessous sera classé en zone UD avec un parc et jardin remarquable plus cohérent avec les espaces environnants classés de manière identique.</p>

		<p>en zone UD de la parcelle arrière du terrain se trouvant au 13 quai de la Ruelle à BLR.</p> <p>Nous proposons des chambres expérientielles de standing dans un écolodge. Ce projet qui de par sa qualité, son originalité et son impact économique est financé par le fonds de développement touristique du département 77 et soutenu entre autres par la CAPF.</p> <p>Alors que le PLU actuel classe le terrain dans son entièreté en zone Nb, le PLUi prévoit de couper celui-ci en deux zones distinctes : la parcelle avant en zone UD (cadastrée C1151), la parcelle arrière en zone NJ (cadastrée C1152). Ce qui génère un problème de sous-destination des installations se trouvant sur la parcelle du fond : celle-ci est agrémentée d'un tennis, de grandes terrasses, d'un pool house avec double piscine et cascade d'eau et un bâtiment (écolodge) de 140m² abritant les chambres d'hôtes. Le nouveau zonage NJ n'autorise pas la sous-destination : logement et hébergement requis pour notre activité. Sans le déclassement de la zone NJ en zone UD, notre activité de chambre d'hôtes peut légalement être remise en cause et donc compromettre sa pérennité.</p>	
<p>Mail 838 et 855</p>	<p>STORCK Anonyme</p>	<p>Ce PLUi réduit certaines protections comme le retrait de 95 ha en EBC, ne prend pas les mesures nécessaires pour préserver les TVB, ne recense ni les cours d'eau ni les mares, prévoit de construire sur des zones naturelles essentielles à la conservation de la biodiversité. Ce PLUi ne correspond pas à ce qui nous avait été présenté: les espaces naturels de BLR à forts enjeux écologiques sont soit insuffisamment protégés soit exposés à des projets. La sobriété et la réutilisation doivent être recherchées. Je suis en accord avec l'argumentaire et les propositions de l'association Touche Pas A Mon P'tit Bois.</p> <p>Dans mon quartier, une demande de construction a été faite sur les parcelles A0041 et A0042 Sentier de la crapinette, remettant en question l'EBC sur l'ensemble de ces parcelles. Je demande que cette requête soit refusée et que ces parcelles restent en EBC.</p>	<p>Voir réponses générales sur la forêt de protection et les espaces naturels protégés.</p> <p>Comme évoqué, le terrain délimité en rouge ci-dessous sera maintenu en zone N et EBC.</p> 

<p>Mail 888</p>	<p>MARTIN-DELORY</p>	<p>J'adhère totalement aux avis et contributions de la MRAE/ de la FAPVS /de la LPO/de l'association BLR environnement/de l'association TPMPB/ du collectif de l'arbre/ du collectif Bacot pour le changement de PLUi / de de tous ceux qui défendent la nature et le patrimoine bâti si caractéristiques de BLR. Notre commune et ses habitants ne peuvent pas être brutalisés ainsi comme le prévoit ce PLUi. Les règles sélectionnées pour BLR vont toutes dans le mauvais sens : Par exemple: il aurait été simple de choisir d'appliquer les règles SPR dans toute la commune. Nous sommes TRES nombreux à défendre toutes ces valeurs. » 1 pièce annexe pour demande de rectification de zonage au 8 rue Pasteur, dont les parcelles sont situées sur une trame verte, et demande de classement en EBC, avec photos à l'appui, classement prévu en UBb.8 p annexées</p>	<p>La parcelle 2691 sera classée en EBC (en rouge ci-dessous) mais le jardin limitrophe ne correspond pas à la définition d'un parc ou jardin remarquable.</p> 
<p>Mail 907</p>	<p>ADIM PIDF Habitat</p>	<p>zone UBc, OAP sectorielle n° 3, destinée à accueillir 60 logts avec une emprise au sol réduite à 20%, supprimer la mention de 50% de logts individuels, revenir à 1 pl de stationnement par logement et prévoir 1 pl visiteur pour 5 logts, supprimer le tracé des liaisons douces vélos/piétons pour ne pas perturber la biodiversité du site.</p>	<p>Les dispositions sur l'emprise au sol maximale de 20 % sur la zone UBc seront maintenues et rappelées dans le règlement écrit (en plus de l'OAP). La répartition d'habitat collectif et individuels/intermédiaires sera maintenue afin de diversifier la forme d'habitat et permettre l'intégration de cette nouvelle opération dans un tissu majoritairement constitué de maisons individuelles. La demande de T1 au T3 maximum répond aux objectifs du PLH visant à la création de petits logements nécessaires à une frange de la population en difficultés pour se loger par manque d'offre adaptée : jeunes actifs, famille monoparentale avec un enfant et seniors. Cependant, l'OAP pourrait ouvrir la porte à une autre forme d'habitat comme un projet d'habitat partagé par exemple. Dans ce cas, les exigences sur la taille des logements pourraient ne pas être respectées. Il sera maintenu l'exigence d'une place de stationnement par logement sauf en cas de logement social et une place de stationnement visiteur pour 5 logements. L'espace public ne doit pas devenir le report du stationnement individuel insuffisant. La place de retournement ne sera pas localisée sur le schéma mais sera rappelée dans les orientations écrites de l'OAP. Les liaisons douces seront maintenues tout en préservant au maximum les espaces végétalisées. Elles permettront de mieux connecter le quartier accessible aujourd'hui uniquement par le Nord sur la rue de l'Île Saint-Pierre.</p>
<p>Mail 911</p>	<p>POULLOT</p>	<p>Merci de nous confirmer que seules les parcelles 64 et 60 sont désormais classées en zone boisée. Les autres parcelles 65,63,61,59 sont un potager-verger</p>	<p>L'extrémité des parcelles D65, D63 et D61 et la parcelle D 59 seront classés en vergers à protéger (terrains délimités en rouge ci-dessous).</p>

		<p>qui doivent restées en zone N. 1 plan cadastral est joint.</p>	
<p>Mail 912 et mail 914</p>	<p>BAGHDOYAN</p>	<p>27 avenue Gallieni, à Bois-le-Roi. Notre parcelle fait partie de la zone UBb. Elle est par ailleurs considérée "parc et jardin remarquable". La maison principale est quant à elle considérée "bâtiment de qualité architecturale".</p> <p>Elle est construite en retrait complet de la bande de constructibilité. Une petite maison secondaire est également présente, dont les volumes sont néanmoins limités au regard des critères actuels d'habitabilité. En l'état, l'imbrication des différents éléments réglementaires rendent presque impossible toute construction nouvelle. En particulier, nous comprenons que la réglementation parc et jardin remarquable ne permet qu'une construction d'annexe <15m². Ceci ne nous semble pas en adéquation au regard de la taille totale de notre parcelle d'environ 2000m². nous souhaiterions: - Que le périmètre "Jardin remarquable" régi par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme soit circonscrit à l'avant de notre parcelle (ce qui se "remarque"), de l'avenue Gallieni à l'aplomb de la construction principale, de façon à ce que l'arrière de notre parcelle ne soit plus régi par cette disposition. Ce découpage d'une parcelle est déjà illustré par plusieurs exemples dans le règlement graphique. - Que soit la limitation à 15m² de la taille d'une construction annexe soit levée pour se</p>	<p>Les jardins des propriétés situées 27 et 29 av. Gallieni sont effectivement protégés au titre des éléments du patrimoine végétal remarquable, via la trame "Parc et jardin remarquable". Ce classement est justifié par la qualité paysagère de ces espaces et leur emprise importante au sein du tissu urbain. Le règlement associé à ce classement, via la limitation des annexes à 15 m² d'emprise au sol, a pour but de préserver au mieux ces espaces remarquables d'une urbanisation qui pourrait nuire à leur conservation ou à leur qualité. Cette mesure est une traduction des objectifs exprimés dans le PADD, et en particulier de ceux inscrits dans l'axe n°1 Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable/ Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau. De plus, cette protection existe déjà au PLU en vigueur. Le classement ne sera pas modifié.</p> 

		conformer à la réglementation générale de la zone en question. Pour la zone UBb cette limite est de 20m2. »	
Mail 951	GATTEIN	<p>OAP n°2; et PADD, patrimoine, Espaces Boisés Classés, requalification des circulations et stationnements, Respect du patrimoine bâti et naturel, réservoir de biodiversité,</p> <p>Demande que les hauteurs de l'OAP Gare soient maintenues à 9m et non 11m</p>	<p>Le terrain délimité en rouge ci-dessous sera retiré du périmètre de l'OAP.</p>  <p>Afin de permettre des opérations limitées à R + 1 + combles avec des locaux d'activités ou d'équipements en RDC sur ce pôle de centralité de Bois-le-Roi (entrée de ville ferroviaire), il est préférable de prendre une marge supplémentaire en termes de hauteur pour permettre à ces locaux en RDC d'être réalisés (hauteur sous plafond nécessaire plus importante qu'un logement).</p>
Mail 942 et 1003	Hélène CANINI	avis défavorable, atteinte à la protection des espaces naturels, demande une protection des bois, retrait d'EBC, ...prendre en compte les propositions de TPAMPB.	Le PLUi a accru les protections des boisements inscrites dans PLU en vigueur aux abords des équipements scolaires et du centre de loisirs. Afin de permettre leur extension, il ne sera pas classé d'espaces boisés supplémentaires.
Mail 1006	Anonyme	Les parcelles communales cadastrées section 0Bn°6 et OB n°7 situés au fond de la rue de Bellevue est le seul terrain non bâti de la commune, avec accès à la voie publique, à ne pas avoir fait l'objet d'une réservation de logement social dans le futur PLUi. Dans le cadre des engagements de la commune en faveur de la politique de logement social, je propose que cette zone soit aménagée en secteur de mixité sociale, ce qui nécessiterait une modification de zonage. Je suggère d'appliquer un zonage UBb1, ce qui	Ces terrains privés sont situés en dehors de la bande constructible et en zone Nj afin de préserver ce cœur d'îlot.

		serait en adéquation avec le zonage des parcelles qui présentent des caractéristiques analogues sur la commune.	
Mail 1069	Anonyme	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. PJ : plans, photos aériennes,	La bande constructible sera maintenue sur l'impasse des Cerfs mais retirée sur le Chemin de Chailly ou chemin des coureurs. La zone UBb sera maintenue le long de l'impasse des Cerfs.
Mail 1075	GUITTON	<ul style="list-style-type: none"> annulation de la procédure en ce qui concerne la commune de BLR en raison d'une concertation insuffisante et d'un incident lors de l'enquête (distribution avant l'enquête du bulletin municipal avec une carte sans les SMS et les STECAL sur la base de loisirs) suppression des SMS ; non conformes à la loi (cf. fiches GRIDAUH), constituant un détournement de pouvoir (le maire ayant expliqué qu'il s'agissait d'empêcher la construction de résidences principales non sociables, pour ne pas aggraver le déficit de logements) obstacle à la construction de logements libres, le taux de production sera très faible, aucune recette de fiscalité, rupture du principe d'égalité, (situation du maire et des élus, avec des données personnelles qui ne devraient pas être diffusées) 	<p>Voir réponses au Mail 1006 et réponses générales</p> <p>Le secteur de mixité sociale demandé sur la parcelle B3505 qui appartient à la commune sera maintenu. Le terrain sera classé en zone UBb1.</p> <p>La création d'un secteur de mixité sociale entre l'Avenue Foch et la rue des Petits Près serait contraire à la protection des cœurs d'ilots. Celui-ci constitue par ailleurs un ensemble repéré par les associations comme participant aux continuités écologiques.</p> <p>L'arbre remarquable 11 rue Aimé Perret sera maintenu, celui-ci ayant fait l'objet d'une analyse par un jury d'expert.</p> <p>Les extensions des constructions pourront être autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la non-conformité avec la règle d'implantation, ce qui signifie qu'elles devront s'implanter au même niveau que la construction existante. Les annexes de moins de 20m² et de moins 4m de hauteur peuvent s'implanter librement sur le terrain.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • création un SMS renforcé, et à défaut d'un ER, sur les parcelles B 006 et 007, rue de Bellevue (appartenant au maire) • suppression des zones NJ, car elles vont à l'encontre des objectifs du SDRIF. • réduire la superficie des zones NJ pour especter l'enveloppe urbaine ; • maintenir la suppression des EBC ; le régime de forêt de protection est nécessaire et suffisant. • rejeter la proposition de la mairie de BLR de modifier le zonage d'une partie de la parcelle communale B3505 de la rue de la messe et l'implantation nd'un SMS renforcé • modifier le zonage UD dans certains secteurs de la ville • créer un SMS ou une OAP entre la rue des petits prés et l'av Foch ; pourrait permettre la création de nombreux logements • suppression du classement arbre remarquable sur la parcelle OB 1525 rue Aimé Perret <p>-utiliser le droit de préemption urbain</p>	
--	--	---	--

Bourron-Marlotte – Sujets spécifiques à la commune

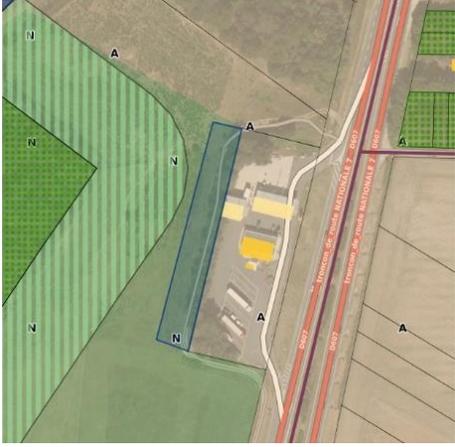
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 1 Registre papier Bourron-Marlotte	GREMY Dominique et Laurence	<p>1- En zone UB comment expliquer que sur un terrain de 6 700 m2 il faille 16 ou 17 m entre 2 constructions ? alors qu'on peut être à 8 m de son voisin en limite de propriété ? Propriété équestre, cette règle détruit la valeur d'usage de la propriété, oblige à rapprocher la construction de la rue, pas de raison valable ; démolition-reconstruction interdite, alors que moins cher que la rénovation totale d'un bâtiment obsolète. Demande explication sur cette règle des 18 m.</p> <p>2- pas normal que des activités artisanales bruyantes puissent s'installer en zone résidentielle du village ; nuisances sonores ; voisin artiste sur bois, devrait avoir son activité en zone d'activités.</p> <p>3- PLUI = bel exemple de technocratie à la française doc rébarbatifs, termes techniques... et sur le fond : beaucoup de contraintes pour ceux qui veulent respecter les règles, et incapacité pour ceux qui font sans respecter.</p> <p>4- pas de respect du caractère patrimonial et historique : fourreaux de fibre optique, multiplication de panneaux à l'entrée du village, lampadaires, morcellement des terrains, pas d'entretien des haies)</p>	<p>1 - Les retraits imposés entre deux constructions principales visent à aérer les constructions sur un même terrain et éviter des découpages futurs de terrain qui ne respecteraient pas par la suite le retrait par rapport aux limites séparatives (8m en cas de constructions avec vues se faisant face).</p> <p>2 – Les activités artisanales bruyantes ne sont pas autorisées dans le tissu résidentiel mixte. En effet, le code de l'urbanisme règlemente les destinations et sous destinations des constructions et ne fait de distinction qu'entre les destinations "artisanat et le commerce de détail" et "industrie" comprenant les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie susceptibles de générer des nuisances. Ainsi, la sous destination industrie n'est pas autorisée dans les zones du tissu résidentiel (UAv, UBa, UBb...) hors exception dans les communes de Cély et Ury. Par ailleurs, les règles générales et communes à toutes les zones prévoient :</p> <p><i>Dans tous les cas, les nouvelles constructions et installations sont admises à condition qu'elles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principale des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...)</i> ; • <i>ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;</i> • <i>respectent une intégration urbaine, paysagère et environnementale dans leur environnement proche ;</i> <p>Les activités artisanales et industrielles comportant des nuisances sont autorisées en zones UX ou AUx.</p> <p>Il n'y a pas de seuil de 300m² d'emprise au sol pour les constructions hormis dans la zone Ne.</p> <p>3 – Fontainebleau et Avon représentent 42 % de la population et 40 % de la superficie du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Ces communes comportent des formes urbaines spécifiques qu'il convient de réglementer différemment des villes et villages environnants.</p> <p>La configuration du règlement permet d'avoir un socle réglementaire commun avec les dispositions communes et ensuite les règles applicables à chaque zone. Les zones définies ne concernent donc pas toutes les communes.</p> <p>Le règlement est accompagné d'un lexique illustré permettant de définir les termes complexes.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>Les règles définies par le PLUi visent à préserver le cadre de vie remarquables des villes et villages du territoire (architecture, patrimoine, formes urbaines, espaces verts paysagers). La concertation avec le population mise en place tout au long de l'étude a bien démontré que les habitants avaient conscience de vivre dans un cadre de vie de qualité (patrimoine bâti, espaces boisés, forêt de Fontainebleau, équipements publics, liaisons ferrées...) qu'il souhaitait d'abord protéger.</p> <p>La commune de Bourron-Marlotte est une des trois communes du territoire couverte par un Site Patrimonial Remarquable qui permet de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager. L'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur presque l'intégralité du territoire communal sur les travaux de construction ou d'aménagement.</p> <p>Le territoire de la Communauté d'agglomération est soumis aux</p> <p>Le PLUi est un document de planification qui encadre par des règles les constructions et l'occupation du sol. Il doit respecter les différents codes juridiques (urbanisme, patrimoine, environnement...) et les documents supra-communaux dans lesquels il doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité principalement.</p> <p>Ces documents (SDRIF-E et SRHH notamment) imposent au territoire de la Communauté d'agglomération de permettre la production de plus de 4000 logements sur la période d'application prévisionnelle du PLUi (2026-2040). Ces objectifs doivent permettre de répondre à la crise du logement en France.</p> <p>Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles alimentaires, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée.</p> <p>Hors sujets PLUi.</p>
Mail 57	BRUDER-CAUQUIL	Observation transmise par Mme BRUDER - CAUQUIL : a constaté une erreur concernant la classification des terrains situés le long du chemin de la Claie ; « le projet de PLUi fait fi du classement actuel de ces deux terrains en zone UA et les divise en deux, en affectant une partie en zone N ». (Voir pièce jointe). PJ : zoom zonages actuel et futur	La zone UAv sera délimitée sur le partie rouge ci-dessous comme au PLU en vigueur.

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 376, 451 et 619	MOUROT Patrick	<p>La demande porte sur l'installation d'une voie de chemin de fer touristique dans le prolongement d'un circuit déjà existant dit « du Tacos » qui était l'emplacement de l'ancien chemin de fer de Bourron (1910 à 1970). Le tacot du Lac existe depuis 40 ans, il abrite une très belle collection de trains des sablières de la région et de trains français, anglais, américain et allemand.</p> <p>Beaucoup de ces objets sont classés Monuments Historiques. L'ancienne réglementation (Zone NCa) stipulait que les installations et travaux divers nécessaires à la mise en place d'une voie de chemin de fer touristique était admise (voir pièce jointe relative à l'ancienne réglementation). La voie ferrée étant de petite taille, cela ne généra en rien le passage des engins agricoles. De plus, le projet d'extension du circuit a fait l'objet d'un avis favorable de la Municipalité. 3 PJ</p>	<p>L'installation d'une voie ferrée de type touristique n'est pas incompatible avec une zone N ou Ap s'il n'y a pas de nouvelles constructions générant une emprise au sol. Le tracé n'étant pas précisé, il est difficile de répondre à cette demande. L'Espace Boisé Classé pourrait cependant être un frein à cette voie ferrée touristique si celle-ci concerne ces espaces.</p>
Obs 3 registre	ISSAD Luc	propriété entièrement close de murs en pierre ; le projet de PLUI divise ces 2 terrains,	La zone UAv sera délimitée sur la partie rouge ci-dessous comme au PLU en vigueur.

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
papier Bourron-Marlotte		actuellement en zone UA, en affectant une partie en zone N ; demande rectification ; PJ : zonage, photos, mail échangé avec mairie	
Mail 829	JAN Gwenhael	<p>Ilôt maintenu boisé en zone UAv à Bourron-Marlotte</p> <p>Il est surprenant de voir au coeur de la zone UAv de Bourron-Marlotte (côté Marlotte, dans un triangle rues Murger, Villée de saint El, Allongé) un espace qui reste boisé (et pas entretenu depuis longtemps) dans le PLUi, alors que, moyennant une architecture traditionnelle, dans le dans le style des maisons du village, une habitation pourrait tout à fait y avoir sa place, valorisant ainsi la zone.</p>	<p>Ce secteur est protégé par un Espace Boisé Classé qui permet (même s'il n'est pas entretenu mais sa gestion ne relève pas du PLUi) de maintenir une vocation paysagère boisée en cœur d'ilot en dehors des bandes constructibles. De plus, il est protégé par le Site Patrimonial Remarquable en tant que "parcs et jardins d'intérêt". L'EBC sera cependant retiré sur la partie avant (Est) donnant sur la rue Murger.</p> 
Mail 944	DOUMIC Solange	Je sollicite le maintien du classement actuel de la parcelle 864 de la commune de Bourron-Marlotte (77780), pour la partie sise le long de	Voir réponse au mail 829

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		la voie, maintien en zone UA (sans Espace Boisé Classé), pour la partie restante, située en coeur d'îlot, maintien del'EBC selon son emprise actuelle ? PARTIEL. Joint un courrier de 6P explicatif avec extraits de plan de zonage. En vue de construire une habitation côté rue, en accord avec le classement UAv.	
Mail 1030	GAUDILLAT Isabelle	Le terrain du 53 rue Mürger (parcelle 0864) est envisagé comme devenant une zone boisée classée, je demande de le laisser constructible.	Voir réponse au mail 829
Mail 1035	LEGENDRE Véronique	53 rue Mürger à Bourron Marlotte - parcelle 0864 Nous habitons au 55 rue Mürger à Bourron-Marlotte. Nous contestons le classement en Zone Boisée Classée de la parcelle voisine de la nôtre (parcelle 0864 du 53 rue Mürger), ce qui la rendrait inconstructible.	Voir réponse au mail 829
Mail 1050	DE CORDON Estrella	52 rue Murger à Bourron-Marlotte Le terrain situé au 53, rue Murger à Bourron-Marlotte (cadastré A864 pour une superficie de 5 530 m ²) est situé en zone UA sur sa partie avant (côté rue) et en zone UB pour sa partie arrière. La partie en zone UA est également classée en espace Vert Boisé Classé. Nous demandons le retrait de ce classement afin de rendre cette parcelle constructible.	Voir réponse au mail 829
Mail 1053	DE CORDON Estrella	station service Total Acess à Bourron Marlotte, demande de modification de zonage Déjà pris en compte sur registre papier de Bourron-Marlotte ; obs n° 4 du registre papier	Le terrain de la station sera classé en zone UXc avec 200 m ² de surface de vente maximum afin de reconnaître son caractère artificialisé. Une extension de la zone délimitée en bleu sera rendue possible.

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 1065	DE CORDON Estrella	centre d'affaires du château de Bourron Idem contribution sur registre papier de Bourron-M ; n° 5	<p>Le parc du Château est situé en site inscrit et dans le Site Patrimonial Remarquable de Bourron-Marlotte. Tout projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Les bâtiments principaux des communs sont classés en UAv, zone qui permet une mixité des fonctions : logement, hébergement, restauration, artisanat et commerce de détail, hôtels, bureau...</p> <p>Afin de prendre en compte la demande, la reconversion de bâtiments existants aux abords immédiats des communs (au nord) mais aussi la bande constructible de 50m depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les terrains délimités en bleu ci-dessous seront classés en UAv.</p> 

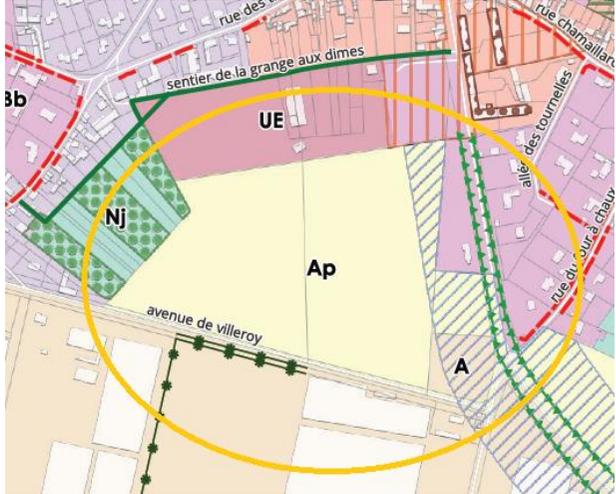
Cély-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune

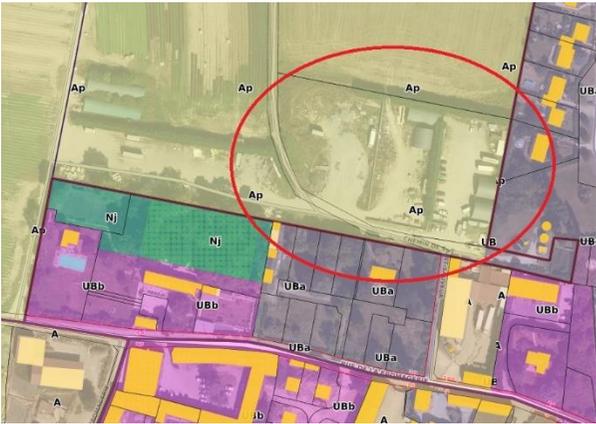
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 7 Registre papier Perthes	M. VOISIN Philippe et M. DOSSION	Arrière des terrains classés en zone 2AU, réserve foncière à construire dans le futur ; sont en zone naturelle dans le projet ; demandent à être en zone à urbaniser, sont disposés à céder une partie des terrains pour créer un axe de circulation avec eau et assainissement	<p>La zone 2AU du PLU de Cély n'est plus en vigueur depuis 2022, date à laquelle elle a basculé automatiquement en zone N, soit 9 ans après la date d'approbation du PLU en 2013 (ce délai a été ramené à 6 ans par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021). Elle constituait une réserve foncière qui n'a jamais été ouverte à l'urbanisation. Une nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est plus justifiée aujourd'hui au regard des autres potentialités de création de logements sur la commune et sur le territoire de la Communauté d'agglomération dans un contexte de sobriété foncière.</p> 
Mail 990	Anonyme	Contestation du zonage projeté : sise 2, chemin des Patis, Section AC 586 pour 00 ha 26 a 90 ca et ZC 175Le Fief Sud 00 ha 26 a 10 ca pour une surface totale de 00 ha 53, était frappée d'une nouvelle "bande de protection des limites boisés", L'évaluation du prix de notre bien a été réalisée par plusieurs agences sur la base tout à la fois du bâti existant	La zone N délimitée au Sud de la zone UAv en bordure de la zone Ap permet d'accompagner la transition paysagère entre la zone urbaine et agricole. Elle sera maintenue.
Mail 1020	M. BAUDIER	La parcelle AC 586, 2 rue des Patis, dont l'arrière est devenu inconstructible, zone de constructibilité amputée, demande le tracé de l'ancien PLU.	La bande constructible de 30m déjà en vigueur dans le PLU actuel de Cély n'est pas modifiée. Elle sera maintenue dans le PLUi. Elle permet de préserver une continuité du bâti le long des voies ouvertes à la circulation publique et desservie par les réseaux en évitant la réalisation de constructions en second rideau peu qualitative pour le paysage urbain ((espace gaspillé pour

les accès, multiplication des portails avec accès sur rue, artificialisation des espaces donnant sur la rue...). Elles permettent également de protéger les fonds de jardins favorables aux espaces paysagers participant au cadre de vie, à la biodiversité, au rafraîchissement des villages et à l'infiltration des eaux pluviales.



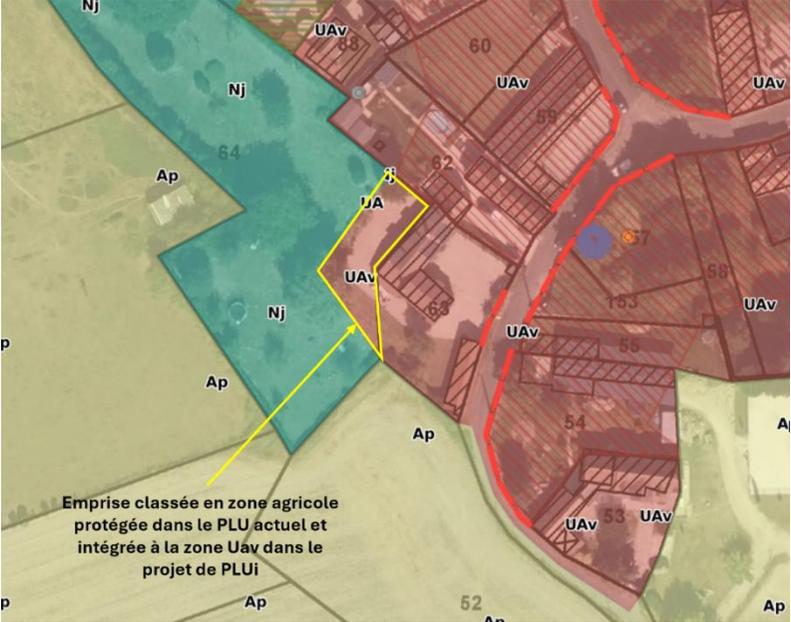
Chailly-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 7 et Obs 1 Registre papier Avon	DURCHON Valérie et Philippe	<p>Contestation du déclassement secteur Villeroy parcelles AL 270 / AL 271 / AL 275 / AL 272 à Chailly-en-Bière</p> <p>Le déclassement par le nouveau PLUi des parcelles dont la famille Durchon est propriétaire sur la commune de Chailly en Bière /secteur Villeroy sur les parcelles AL 275, AL 272, AL 271 et AL 270, est considéré comme une spoliation.</p> <p>« En effet, alors qu'un projet d'ensemble de constructions était prévu sur les terrains AL 271, AL270 et AL 272, ces derniers vont être reclassés en zone nature et en zone agricole pour la parcelle AL 271. La parcelle AL 275 (exploitée par M Philippe DURCHON maraîcher) quant à elle va être déclassée en zone nature. Ces modifications pénalisent fortement notre famille et nous paraissent d'autant plus illégitimes compte tenu du contexte très particulier dans lequel nous avons acquis les parcelles AL 270 et AL 271 (échange avec la mairie qui devait nous permettre d'obtenir des terrains constructibles en échange de nos propres terrains sur lesquels la mairie a construit sa salle polyvalente, des vestiaires, le terrain de sport et le parking au centre du village) ». Les contributeurs font des propositions de reclassement pour la constructibilité de certaines parcelles.</p> <p>En PJ un document PDF expliquant l'historique des actions menées par la famille Durchon pour construire sur ces terrains.</p>	<p>Au regard de la production dynamique de logements réalisée ces dernières années sur la commune, la capacité des équipements publics et du contexte national de sobriété foncière, il a été fait le choix de retirer cette zone à urbaniser existante au PLU actuel (mais soumise à plusieurs conditions pour son ouverture à l'urbanisation).</p> <p>Ces terrains ne constituent cependant pas des dents creuses, ils génèrent de la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>La parcelle AL 271 au Sud est classée en zone A (agricole constructible) tandis que la parcelle AL 270 est classée en zone Ap (agricole protégée). S'il est démontré que cette dernière parcelle n'est pas cultivable en l'état (terrain anciennement artificialisé aux abords de la gare), un classement en zone N pourrait effectivement être plus cohérent.</p> <p>Concernant la parcelle AL 275 la plus à l'Ouest, dans un souci de préservation du cône de vue vers l'Eglise et d'un espace ouvert, il n'est pas envisagé d'y permettre de nouvelles constructions agricoles. La zone A située au Sud de l'Avenue de Villeroy ainsi que la parcelle AL 271 permettent l'accueil de nouveaux bâtiments agricoles.</p> 
Mail 10 et Obs 2 Registre papier	EARL BEHURET	<p>Projet de construction agricole en lien avec le PLUi)</p> <p>Adrien BEHURET est le gérant de l'EARL BEHURET, sise au 18 bis rue de la fromagerie</p>	<p>Ce secteur a toujours été classé en zone agricole protégée (sans construction possible). Le site a été artificialisé et des serres servant à stationner des poids lourds ont été réalisées sans autorisation avec risque de pollution du sol par infiltration, à des dépôts de déchets plastiques... De plus, de nombreuses mouillères pourtant protégées ont été asséchées. Une procédure</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Chailly-en-Bière		<p>à Chailly en Bière. Il a acquis un terrain d'1ha situé juste derrière son exploitation agricole en vue d'y installer un hangar agricole afin d'entreposer son matériel, ses camions, ses engrais... Les dimensions de cet hangar est de 68m x 40m x 12m.</p> <p>Il indique qu'actuellement ce terrain est un parking à ciel ouvert, qu'il n'est pas cultivé et ne requiert pas d'accès supplémentaire.</p> <p>Dans le document d'urbanisme précédent, ce terrain était classé en zone humide AZH, ce qui empêchait la construction d'un tel bâtiment. Monsieur BEHURET précise qu'il s'est déplacé aux différentes réunions de concertation avec les maraîchers et agriculteurs. Le projet de PLUi classant cette parcelle en zone agricole protégée qui interdirait toute construction, il demande la révision de ce classement afin de pouvoir mettre à l'abri son matériel qui est actuellement remisé à l'extérieur.</p>	<p>judiciaire est en cours concernant les constructions illégales. Ainsi, il ne sera pas donné une suite favorable à l'observation.</p> 
Mail 148	DECHANDON Evelyne	<p>Destination parcelle v90 et v91</p> <p>Pourquoi les parcelles v90 et v91 à Chailly en Bière sont classées en zone AP alors que la parcelle v92 est classée en zone A ??? La parcelle v92 ne fait que 2 hectares. En tant que propriétaire j'ai été contacté par la scierie de Chalmont qui souhaite 5 hectares afin de construire sa scierie.</p>	<p>Les références cadastrales en question sont X90, X 91 et X 92 (terrains en rouges ci-dessous). Le territoire accueillerait une activité forestière en cohérence avec le caractère forestier du territoire. L'insertion paysagère sur la plaine agricole d'une telle activité devra être travaillée comme l'exige le règlement écrit. Il sera donné une suite favorable à cette demande.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 149	Anonyme	<p>La parcelle v93 à chailly en Bière est actuellement squattée par une entreprise voisine pour faire un parking et stocker des containers alors que c est une parcelle agricole. A-t-on le droit de laisser cette situation perdurer ? Ne serait il pas mieux de reclassé la parcelle en zone de activité qui correspondrait mieux à l'utilisation qui en est faite ?</p>	<p>Dans un contexte national de sobriété foncière, le classement de ce terrain en zone d'activités UX générerait une consommation d'espaces agricoles en extension de l'espace urbanisée. Des constructions liées aux activités agricoles ou forestières sont cependant possibles.</p> 
Mail 158 et 248	COLLADON Jessica	<p>Demande de prolongement zone UX parcelle X92</p> <p>Concernant la zone UX, « zone d'activité au sud de la commune qui demande qu'à sedéployer. » La parcelle X92, en prolongement de la zone UX actuelle le long du chemin des Saints Pères (lieu-dit Borne Rouge Fosse Thibault), classée lors du précédent POS en zone NDC zone constructible réservée à l'implantation d'activités et d'hôtel a été déclassée dans le PLU du 2015 en zone agricole. Demande que la zone d'activités concernée UX reprenne la limite d'avant le PLU de 2015.</p> <p>Concernant une parcelle à Chailly en Bière, cadastrée X92 au lieu-dit « borne rouge et fosse Thibault » Demande la prolongation de la zone UX (parcelle voisine) pour retrouver la possibilité de l'implantation d'activités.</p> <p>Les parcelles AH93 et AH94 propriétés de cette contributrice, sont réservées par la commune pour la station d'épuration, ce qui permettrait un accord pour cette demande. 3</p>	<p>Dans un contexte national de sobriété foncière, le classement de ce terrain en zone d'activités UX générerait une consommation d'espaces agricoles en extension de l'espace urbanisée. Des constructions liées aux activités agricoles ou forestières sont cependant possibles.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		annexes sont jointes (lettre du maire de 2007, plan de l'urbanisme et plan de l'ER)	Il n'y a pas d'emplacement réservé sur les parcelles AH 93 et 94 du PLUi. Celui-ci n'a pas été reconduit au PLUi.
Obs 1 Registre papier Chailly-en-Bière et Obs 8 Registre papier Perthes	SCI IMMOBILIERE de CHAILLY EN BIÈRE	<p>La SCI IMMOBILIERE de CHAILLY EN BIÈRE est propriétaire de plusieurs parcelles de terrains cadastrés 752, 753,754 et 755, les lots 747, 748, 749, 750 et 751 appartiennent à Monsieur et Madame BISPO, pour une superficie de 2.400m2. Elles sont alimentées par tous les réseaux électriques, tout à l'égout et sont situées dans un environnement totalement urbanisé.</p> <p>Ses lots ont toujours été en zone constructible, en zone UB depuis des années ensuite en zone OAP, depuis la modification du PLU de 2015. Dans le futur PLUi, les terrains sont en « zone naturelle » sans tenir compte de leur emplacement. Ces terrains sont à la même adresse que la parcelle 766 qui elle n'est pas passée en zone naturelle mais en zone UBaau même titre que le lotissement du Clos Matagon. Demandent à être classé à tout le moins au même titre que la parcelle 766 en zone UBa. 8 PJ (plans , photos, courriers)</p>	<p>Il est souhaité préserver ce cœur d'ilot constitué de jardins sur la commune. Celui-ci joue un rôle dans la préservation du cadre de vie, favorise l'infiltration des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur et la protection de la nature/biodiversité en ville.</p> 
Mail 247	GILLAIN Marie	<p>Modification zone NJ pour parcelle 64 dans hameau de Fays (Chailly-en-B)</p> <p>Est propriétaire d'une maison située au 4, rue de la Citerne à Fays(parcelles 63 et 64). Souhaite pouvoir créer une véranda en extension du bâtiment principal ainsi qu'une piscine dans le jardin, mais la parcelle 64 est une zone NJ.</p> <p>Demande d'apporter des modifications à la parcelle 64 pour pouvoir réaliser ces projets. Indique vouloir conserver tous les arbres centenaires de son jardin, l'idée est de tous les garder.</p>	<p>La parcelle visée par cette observation se situe au sein d'une zone NJ ayant été délimitée aux abords du hameau de Fays pour son rôle de ceinture verte en transition avec les espaces agricoles avoisinants.</p> <p>Si certaines annexes limitées peuvent être autorisées, la construction de nouvelles piscines est effectivement interdite au sein des zones NJ afin de préserver les espaces de nature dans les villages et d'assurer le maintien de continuités écologiques.</p> <p>L'institution de zones NJ est une traduction règlementaire des objectifs définis dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi, et en particulier de ceux détaillés dans l'axe n°1 "Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable". La réduction de zones Nj pour y permettre de nouveaux projets de constructions serait donc contraire aux ambitions fixées dans le PADD.</p> <p>Ces constructions (piscines, véranda) sont en revanche possible dans l'emprise de la propriété classée en zone UAv, soit dans une bande d'environ 10 mètres autour de la construction</p>

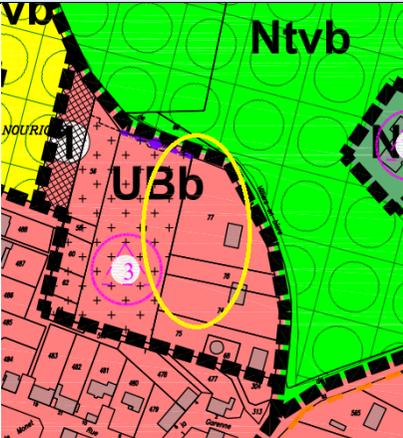
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>principale. A noter que, pour permettre une certaine évolution des constructions existantes, le périmètre de la zone UAv a été élargi au droit de cette propriété en comparaison avec la situation dans le PLU communal (Cf extrait ci-dessous)</p> <p>Il ne sera donc pas donné une suite favorable à la demande.</p> 
Mail 248	COLLADON Patrice	<p>Demande de prolongement zone UX parcelle X92</p> <p>Concernant la zone UX, « zone d'activité au sud de la commune qui demande qu'à se déployer. » La parcelle X92, en prolongement de la zone UX actuelle le long du chemin des Saints Pères (lieu-dit Borne Rouge Fosse Thibault), classée lors du précédent POS en zone NDC zone constructible réservée à l'implantation d'activités et d'hôtel a été déclassée dans le PLU du 2015 en zone agricole. Demande que la zone d'activités concernée UX reprenne la limite d'avant le PLU de 2015.</p>	Voir réponse aux mails 148 et 158

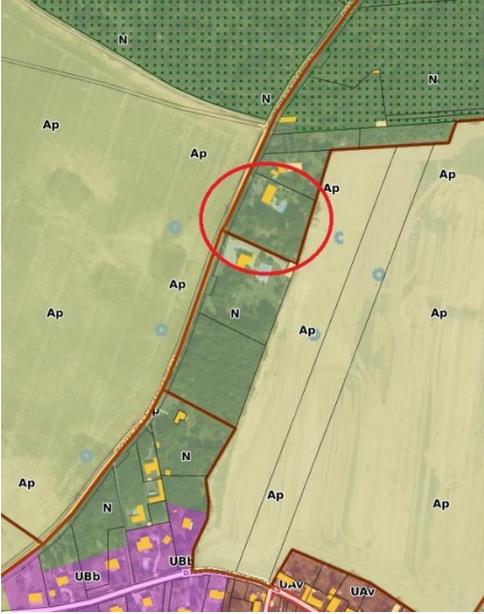
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 5 Registre papier Chailly-en-Bière	JOSSE Caroline	Propriétaire de la parcelle V399 sur la commune de Chailly-en-Bière d'environ 6.000m2, un bâti à destination d'activité agricole ainsi qu'une pompe d'irrigation y sont installés. Cette parcelle est attenante à une zone de culture de 3,2ha. Dans le PLUi, la parcelle V399 sera classée en zone Ap et non en zone A. Je ne comprends pas qu'une exploitation agricole puisse y être interdite d'autant que les autres terrains agricoles possédant un bâti sont classés en zone A, cela représente une inégalité de traitement. Le classement en zone Ap de la parcelle V399 porte atteinte au développement durable de mes microstructures agricoles.	<p>Le terrain délimité en rouge ci-dessous sera classé en zone A pour être cohérent avec l'occupation du sol et la vocation du site. Néanmoins, seules des constructions agricoles pourront y être autorisées.</p> 
Mail 333	Chailly Faÿ - Patrimoine et Culture - DELMAET	Rectifier les erreurs historiques du PDA de Chailly en Bière. Demande de l'association Chailly Fay Patrimoine et Culture. Le document de PDA est joint en annexe, annoté en rouge (p. 8, 9 et 11)	Ces informations seront vérifiées et corrigées.
Mail 340	ASSELIN Elisabeth et Robert	Demande de reclasser les parcelles 218 et 219 situées 11 chemin des Billebault, actuellement en zone N, en zone constructible, du fait que le pré à chevaux voisin l'est. Sentiment de spoliation ...	<p>La parcelle 219 est classée en zone urbaine UBb et en Espace Vert Protégé aménageable, elle est donc constructible pour des annexes, piscines et extensions limitées des habitations existantes.</p> <p>Il s'agit de préserver des fonds de jardins pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, protéger la biodiversité même ordinaire, lutter contre les îlots de chaleur, sauvegarder le cadre de vie.</p> <p>La limite de l'EVP sera cependant reculée de quelques mètres à l'arrière de la construction à partir du trait bleu ciel ci-dessous (actuellement l'EVP aménageable est situé à 6m depuis la façade arrière de la construction).</p>

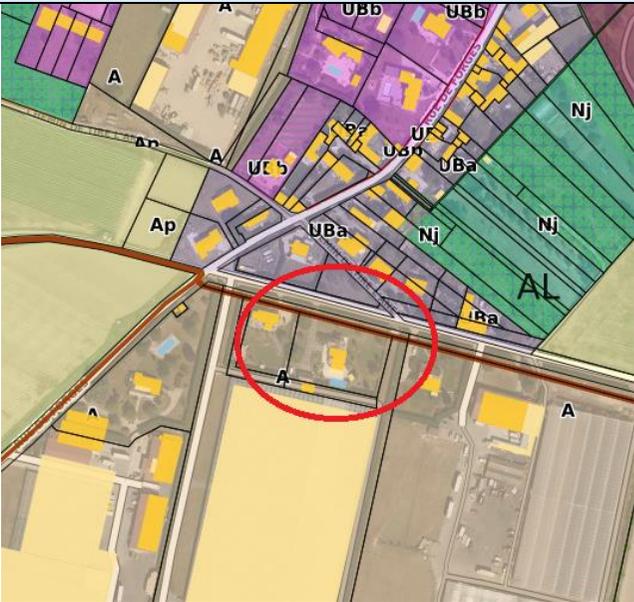
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 348	PEUREUX Benjamin (Maître BINETEAU)	<p>Conseil de Monsieur Benjamin PEUREUX, 10 chemin de Villiers 77930 CHAILLY-EN-BIERE. Observations quant aux règles d'urbanisme qui deviendraient opposables sur sa parcelle cadastrée Y21, dans le projet de PLUi. Joint un courrier exposant : que la parcelle est en zone Azhtvb du PLU, où les constructions agricoles sont autorisées sous certaines conditions et qu'elle n'est pas concernée par une zone humide ou une trame verte ou bleue ; que le projet prévoit un classement en zone N, où ne sont autorisées que les exploitations forestières ; que M. Peureux demande le maintien en zone A afin de réaliser une activité agricole d'élevage et hébergement de chevaux ; que le zonage N est totalement injustifié et relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation.</p>	<p>Une procédure au tribunal administratif est actuellement en cours (le TA a rendu un jugement favorable à la commune) pour constructions illégales (abris pour chevaux) dans cette zone naturelle favorable aux continuités écologiques. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande.</p> 

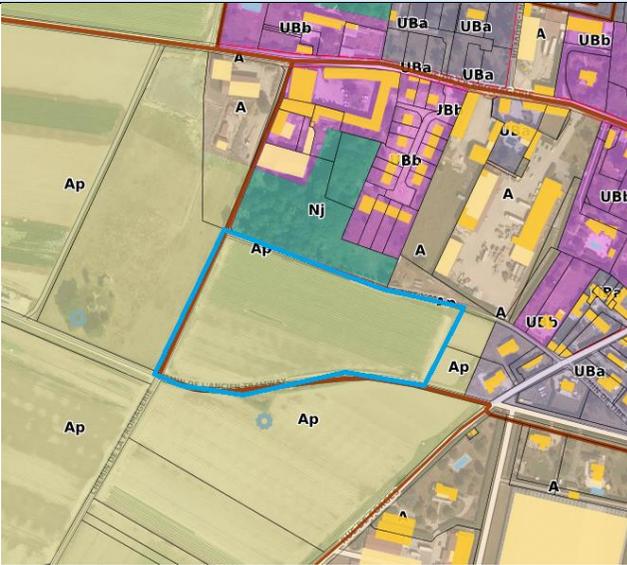
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 446	FERREIRA BERTO et CIMELLI	<p>Demande de modification de classement d'une parcelle au PLUi</p> <p>Après avoir pris connaissance du PLUi, j'ai sollicité monsieur le Maire pour une modification de celui-ci pour les parcelles situées au 42 rue de la Fromagerie. Il m'a conseillé d'attendre l'enquête publique en 2025 pour déposer ma requête... La propriété que j'occupe a été subdivisée en 7 parcelles (498, 499, 500, 501, 502, 503, 504). Les parcelles 498, 499, 501, 503 et 504, sont classées en UBb, la parcelle 502, pour moitié en UBb et pour moitié en NJ avec une zone boisée à protéger et une zone verte, Sans artificialisation du sol. La parcelle 500 a également été classée en NJ. Elle est quasiment occupée dans la totalité par un terrain de tennis en quick en mauvais état, impraticable, vestige des anciens propriétaires (voir photo jointe). La parcelle 500 et la partie de la parcelle 502 non boisée également classée en NJ représentent une surface d'environ 1500 m², quasiment entièrement artificialisée. Sur la propriété, nous avons centré notre activité professionnelle sur la location de gîtes et de chambres d'hôtes et avons été classé 4 étoiles par France Tourisme pour le Gîte. Compte-tenu des possibilités offertes par cette surface, qui nous permettrait de construire un gîte supplémentaire, je sollicite un classement UBb de la parcelle 500 et de la partie non boisée de la parcelle 502 classée actuellement NJ.</p> <p>PJ : plans du PLUi, détail de la parcelle 500 avec photo de l'existant.</p>	<p>La partie délimitée en rouge sera classée en zone UBb sur la partie artificialisée du terrain de tennis. Concernant l'espace délimité en bleu, il sera maintenu en zone Nj car considéré comme de la consommation d'espace naturel.</p> <p>En compensation, un Espace Vert Protégé aménageable sera délimité sur la partie avant délimitée en violet ci-dessous.</p> 
Mail 482 et obs 6 registre papier	RODRIGUES	<p>Le chalet du Moulin</p> <p>Nous refusons catégoriquement le nouveau PLUi qui sera mis en place sur la commune de Chailly en Bière. Nous désirons garder nos</p>	<p>Au regard de l'avis de la DDT sur ce Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) générant un mitage des espaces naturels, il est envisagé de le réduire à 150m² maximum de nouvelle emprise au sol (1/3 de l'existant).</p>

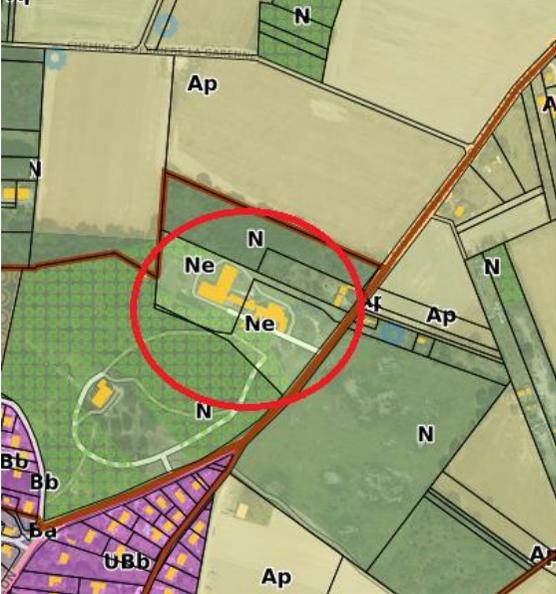
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Chailly-en-Bière		acquis actuels à savoir la possibilité d'une extension de 400 m2 en hôtellerie de notre établissement. Le nouveau plu serait préjudiciable pour nous ainsi que pour la ville de Chailly et le tourisme.	<p>Pour rappel, le PLU en vigueur autorise 20 % d'extension de la surface de plancher existante (soit environ 100m²).</p> 
Mail 504	DE CLERCK	« Les parcelles X169, X170, X171 sont des parcelles agricole déclarés à la PAC et sont classées en zone N et non en agricole. »	<p>Les terrains (en rouge ci-dessous) seront classés en zone Ap.</p> 
Mail 549	RETIF	Opposés à rendre constructible le terrain (parcelle 123 au cadastre) situé entre le cimetière et l'arrière de Notre maison sise au 5A chemin de Villiers. Le voisinage nuirait à la tranquillité du lieu, et le chemin d'accès n'est pas adapté à une circulation accrue.	<p>La parcelle AN 123 n'était pas classée en zone N au PLU en vigueur mais en zone UBb. Si le terrain est classé en UBb, il est protégé partiellement par la servitude relative aux abords des cimetières. Trois demandes de permis de construire ont été refusées à ce jour sur ce terrain pour cette raison.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			 <p>PLU en vigueur</p>
Mail 550	GARROS	Opposés à rendre constructible le terrain (parcelle 123 au cadastre) situé entre le cimetière et l'arrière de notre maison sise au 5A chemin de Villiers. Le voisinage nuirait à la tranquillité du lieu, et le chemin d'accès n'est pas adapté à une circulation accrue. Même texte que le précédent mail. Suivi d'un courrier adressé à M. Le Maire.	Voir réponse au mail 549
Mail 587	COULON	Habitant parcelle 124 ; ne souhaite pas que la parcelle 123 soit constructible (devait rester inconstructible, risque de dégâts sur la façade si travaux, risque pour ses arbres, destruction des arbres sur la 123)	Voir réponse au mail 549
Mail 589	DE CLERCK	Demande changement affectation en zone N, en AC62 sur la commune de Chailly en Bière, souhaite construire une petite remise dans le jardin d'une surface de 100 m2. Demande de changer de zone, sur au moins une partie du terrain, pour permettre ce projet.	<p>Le maintien du classement de la parcelle AC62 en zone naturelle est justifié au regard de sa localisation en marge du tissu urbain constitué et de sa proximité avec la forêt, ses lisières et la plaine agricole protégée. Il n'y a pas lieu de modifier ce classement en permettant une constructibilité équivalente à celle permise en zone urbanisée, ce qui nuirait à la qualité environnementale et paysagère de ce secteur.</p> <p>Les projets futurs devront donc respecter les limites d'emprises constructibles prévues par le règlement de la zone N pour les habitations existantes.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 596	CHAMBIRON	<p>Demande d'ajustement de PLUI pour les parcelles V384 et V392 à Chailly-en Bière Demande de dérogation ou de modification de la zone autour de la maison et du garage pour les parcelles V384 et V392, Situées 5 avenue de Villeroy à Chailly en Bière. Sur les quelles sont construit notre maison et notre garage. février 2024</p> <p>Ces parcelles d'habitations sont en zone A mais ne sont donc plus liées à l'exploitation maraichère. Nous ne sommes nous même pas agriculteurs, c'est pourquoi nous demandons une modification de zone A en zone UBA comme pour les riverains en face de notre rue qui comme nous ne sont pas agriculteurs.</p> <p>Demande cette modification de zone afin de pouvoir réaliser un abri en bois pour protéger nos voitures en continuité du garage</p>	<p>La division de terrain comportant les anciennes maisons des exploitants agricoles a largement participé au mitage dommageable de la plaine agricole de Bière et particulièrement sur Chailly-en-Bière.</p> <p>Le règlement de la zone agricole a été conçu de manière à reconnaître les habitations existantes non liées à une activité agricole. Il permet ainsi à ces habitations des possibilités d'évolution ponctuelles et limitées, en cohérence avec la vocation agricole de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annexes nouvelles dans la limite de 30 m² d'emprise au sol • Extensions ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² d'emprise au sol <p>La zone n'ayant pas lieu de changer de zonage, le projet devra s'intégrer dans ce cadre règlementaire.</p>

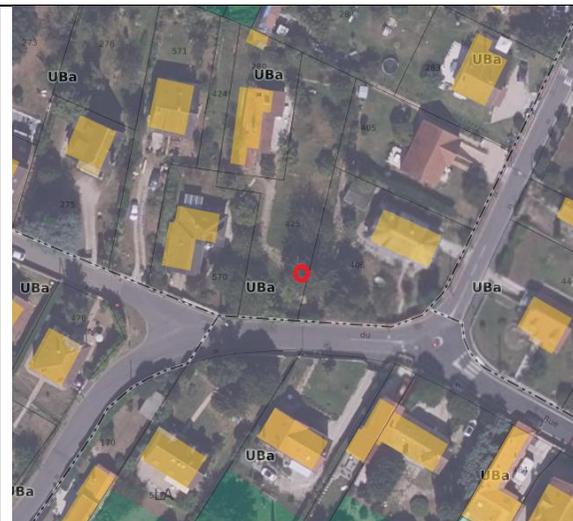
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 597	CERRIS	<p>« Il y a une zone collée au cimetière qui passe en UBb. Lors de l'achat du terrain, cette zone était annoncée comme inconstructible car bâtiment de France. Je suis très désagréablement surpris par ce changement. En effet, rendre cette zone constructible dénaturerait totalement l'ensemble du cadre. Je crois d'ailleurs savoir que tous mes voisins s'y sont opposés. Dans l'attente d'un nouveau changement afin que cette zone reste inconstructible. »</p>	Voir réponse au mail 549
Mail 649	DURCHON	<p>Les parcelles AL 275, 276, 274, 272 = déclassées en terrain agricole protégé alors que l'exploitation EARL de l'Angelus a besoin de bâtis pour matériel et logements des salariés. Aussi la parcelle AL 301, nouveau maraicher, sans possibilité de bâtir ; enfin EARL BEHURET parcelle -W044, aucune possibilité malgré demandes répétées. Les maraichers se sentent délaissés.</p>	<p>Voir réponses aux mails 7 et 10.</p> <p>Concernant la parcelle AL 301 classée en Ap au PLUi, celle-ci était déjà classée en zone agricole inconstructible dans le PLU en vigueur (Zone Azh) en raison de son appartenance à un ensemble sensible tant du point de vue des paysages que de la biodiversité. Le nouveau zonage ne remet donc pas en cause les règles qui s'appliquaient déjà au moment du transfert de propriété de cette parcelle. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Mail 899	CARCAILLON – Fondation POIDATZ	<p>La Fondation Ellen Poidatz souhaite vendre ses locaux sur le site de Chailly-en-Bière (1 route de la Glandée) dans les deux ans à venir et par conséquent arrêter l'activité d'accueil pour personnes handicapées sur ce site. Nous demandons donc que la zone Nd - secteur Nd1tvb du Plan Local d'Urbanisme soit reclassée et requalifiée afin de faire reconnaître le bâtiment existant comme une zone potentielle d'habitation. En PJ 1 courrier à la mairie de Chailly</p>	<p>Le site est classé dans le projet de PLUi en zone Ne, zone naturelle autorisant sous conditions les équipements collectifs ou d'intérêt public. Il est situé en discontinuité du tissu urbain constitué, au sein d'une zone naturelle protégée. Il n'a pas vocation à être reclassé en zone urbaine.</p> <p>Pour permettre une évolution du site cohérente avec le caractère naturel de la zone dans laquelle il se trouve, un reclassement en zone naturelle (N) est envisageable avec identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme) sous réserve de respecter les conditions suivantes : • L'implantation du gîte doit être cohérente avec le caractère rural du site et s'intégrer harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ; • Le projet doit respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux hébergements touristiques. <ul style="list-style-type: none"> • l'artisanat et le commerce de détail à condition que la surface de vente pour le commerce de détail soit limitée à 100 m² ; • la restauration à condition que la surface de la salle à manger soit limitée à 100m² de salle à manger ; • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de vente soit limitée à 100m² ; • les hôtels dans la limite de 40 chambres ; • les équipements d'intérêt collectif et services publics.

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<ul style="list-style-type: none"> • La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations : <ul style="list-style-type: none"> • ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ; • soient intégrées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 

Chartrettes – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 1 Registre papier CAPF et mail 11	CHALMEIGNE Marie-claire et THOMAS Nadine	Propriétaires de la parcelle AD 331 au lieu-dit Les Jamettes ; en zone 2AU1, donc inconstructible ; souhaitent que cette zone soit urbanisée, comme prévu dans l'actuel PLU ; « tout-à-l'égout installé cette année rue du Jard »	Les zones 2AU constituaient des réserves foncières mais pas des zones urbanisées. Aucun droit à bâtir n'était donc attribué à ce terrain. Celui-ci est situé à l'extrémité de l'espace urbanisé et est couvert par des boisements. Dans un contexte de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels boisés, il n'est pas envisagé de classer ce terrain en zone urbaine.
Mail 55	M. LAVIROTTE	Souhaite qu'une anomalie de dénomination de zone soit corrigée à Chartrettes :« que la parcelle AM162, qui borde la rue du Buisson, actuellement en zone NB, soit modifié en zone UA ou UBA comme l'ensemble des parcelles de la rue du Buisson, coté pair ».	Ce terrain est classé en zone N au PLUi. Il permet de préserver des espaces de nature en ville favorable à l'infiltration des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur et participe à la continuité écologique entre la Seine et les espaces boisés au Nord de la commune.
Obs 6 Registre papier Bois-le-Roi	BOULEY Claire	Propriétaire des terrains nus à Chartrettes, cadastrés AE319, AE320, AE321, que j'ai transformés en jardins familiaux privés. Situés au milieu d'une zone urbanisée. » ; de mon vivant je souhaite qu'ils restent des jardins familiaux (privés). Mais (...) je désire que mes héritiers puissent jouir de ces terrains comme bon leur semblera (soit continuer les jardins, soit faire construire comme tout autour). Je demande donc que sur le plan du PLUi la zone ne soit pas hachurée comme étant des jardins familiaux, ce qui aliènerait de façon définitive leur emploi. Cette règle peut être valable pour des jardins communaux mais pas privés.	Il y a plus de 10 ans, la municipalité alors en place souhaitait intégrer ces parcelles au projet dit de la "ZAC des Sérands", aujourd'hui achevé. Par décision du tribunal et par la volonté de la propriétaire des terrains, lesdites parcelles sont devenues des jardins partagés, auxquels les chartrettois sont aujourd'hui attachés. Il n'est plus question à ce jour de rendre cette zone constructible. Le classement en "jardins partagés" sera maintenu, tel qu'il existe dans le document d'urbanisme actuel, et telles que sont utilisées ces parcelles aujourd'hui.
Mail 207	Anonyme	Demande de classement d'un arbre remarquable épicéa sur la parcelle AD425 du 28 rue du Port.	Cet arbre sera protégé au titre des "arbres isolés remarquables".



Mail 449

Mairie de Chartrettes

Demande de suppression d'un emplacement réservé (n°57) suite à l'acquisition amiable de la parcelle ZE 146 par la commune : cette acquisition datant de novembre 2024, a conduit les élus de la majorité à se questionner de manière anticipée sur son devenir et ses utilisations futures, à l'aune de la phase finale du PLUi. Il est donc demandé de retirer l'emplacement réservé n°57 du règlement graphique.

Demande de modification de zonage d'une partie de la parcelle ZE 146 : la commune souhaiterait se réserver la possibilité d'aménager un espace de loisirs léger, non pérenne et démontable sur ladite parcelle, à son extrémité sud-est, sur une surface de 300 m² afin de prolonger la zone NI offerte par l'étang, contigu à la parcelle ZE 146. Les reste de la parcelle demeurant en zone N stricte.

L'emplacement réservé n°57 sera supprimé.
Un zonage adapté permettra de disposer d'un espace de 300m² à vocation d'installation légère et provisoire. L'espace délimité en bleu sera classé en N.



<p>Mail 577</p>	<p>Anonyme</p>	<p>Demande de requalification des parcelles 0327 et 0328 à Chartrettes, de Espace boisé classé L113-1 en zonage N ou UBb. Ce serait une erreur de les considérer comme un espace boisé classé au regard de la réalité suivante. Les deux parcelles forment un jardin entretenu à faible densité d'arbres, et sur lequel étaient édifiés avant notre achat en 2016 deux cabanons de jardin. Sont joints un plan cadastral, un plan de zonage et 3 photos du terrain</p>	<p>La trame EBC inscrite dans le projet de PLUi sur les parcelles AE 328 et 329 sera supprimée, en cohérence avec la réalité du terrain et les arguments développés. En revanche, ces deux parcelles resteront classées en zone N afin de s'inscrire dans le contexte actuel de sobriété foncière et de contribuer au maintien d'espaces de nature en ville.</p>  <p>PLU actuellement en vigueur PLUi (sans la couche EBC)</p>
<p>Mail 580</p>	<p>Antoine GRANGER</p>	<p>Modification zonage pour terrain de 4174 m² parcelle AM 291 dans la commune de Chartrettes Famille Granger propriétaire d'un ancien verger dont la très grande majorité des arbres fruitiers ont disparu faute d'entretien. Demande la possibilité de rendre constructible une partie de cette parcelle afin d'y implanter deux ou trois maisons. Dossier déposé en mairie de Bois le Roi le 17 mars., avec photos de la parcelle ; « visite avec des membres de la mairie qui ont considéré notre suggestion pertinente » ; cf. courrier oct. 2024 jugeant donc notre demande de modification de zonage pertinente.</p>	<p>Les collectivités ne sont pas favorables à la création de nouveaux terrains constructibles dans le prolongement d'une voie privée, sans aucune étude aboutie de la part des propriétaires, notamment sur l'état des réseaux présents pour soutenir une telle opération, sans garantie aucune d'une opération intégrée, de qualité, et de faible impact. Cet espace sera donc maintenu en zone naturelle, afin de préserver des espaces de nature en ville favorable à l'infiltration des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur et participer à la continuité écologique entre la Seine et les espaces boisés au Nord de la commune.</p> 
<p>Mail 766</p>	<p>M. TURRI Jean-Claude, SARL Chartrettes Seine</p>	<p>Propriétaire des parcelles cadastrées AE 102, AE 105 et AE 107, la SARL CHARTRETTES SEINE souhaite faire part de ses observations concernant ces terrains ainsi que les parcelles</p>	<p>La partie nord de la parcelle AE 15, qui a été classée en zone UBb, constitue une dent creuse de 32 m de largeur sur la voie au sein de la zone urbaine. La situation de cette emprise n'est donc pas comparable avec celles des parcelles reclassées en zone N qui forment un ensemble non</p>

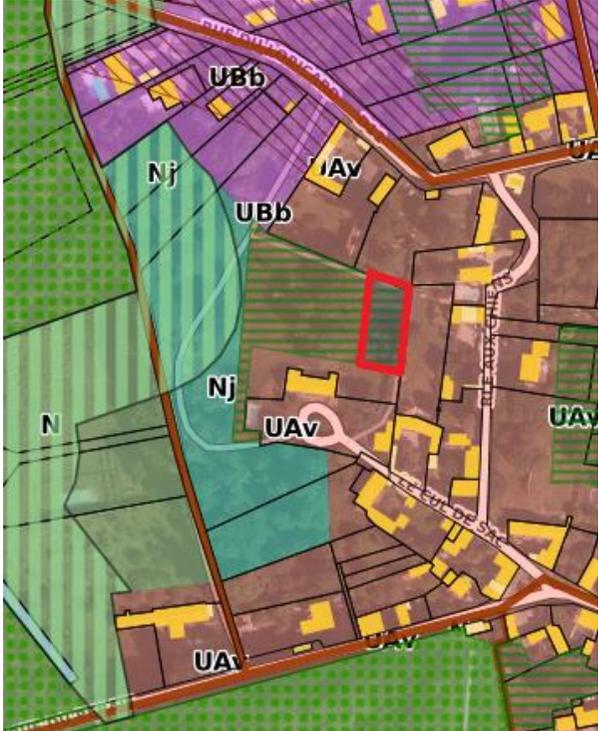
		<p>voisines AE 22, AE 23, AE 24, AE 25, AE 26 et AE 67, avec lesquelles ils forment un ensemble homogène. Ces terrains, entourés de voiries, disposent des réseaux nécessaires à la viabilisation et sont en continuité directe avec le tissu urbain existant, sont actuellement classés en zone 2AU, reconnaissant leur potentiel d'urbanisation à long terme. Le projet de PLUi prévoit cependant leur reclassement en zone boisée classée, ce qui rendrait toute urbanisation impossible. Or, l'état actuel de la végétation ne correspond pas à un espace boisé (ronciers, herbes hautes et arbres de petite taille) et ces terrains sont intégrés dans un environnement déjà largement urbanisé. Une incohérence de traitement est également observable : la parcelle AE 15, située le long de la même rue du Petit Vaux, est en partie reclassée en zone UBb. Nous sollicitons que ces parcelles soient partiellement reclassées en zone UBb, dans le prolongement du classement de la parcelle AE 327 située en fond de terrain.</p>	<p>artificialisé de surface plus conséquente (83m de largeur sur rue), à l'interface entre deux zones urbaines.</p> <p>Les zones 2AU constituaient des réserves foncières mais pas des zones urbanisées. Aucun droit à bâtir n'était donc attribué à ce terrain. Dans un contexte de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels boisés, il n'est pas envisagé de classer ce terrain en zone urbaine.</p> 
<p>Mail 807</p>	<p>Mme REVEL Corinne et M. PEREIRA Manuel</p>	<p>Propriétaires d'un bien immobilier construit dans le « lotissement des Tilleuls », sis 24 rue du Général Salanson, 77590 à Chartrettes. Jusqu'à aujourd'hui, le lotissement a toujours été classé au POS puis au PLU en un seul et même secteur. Nous contestons ce découpage proposé par le PLUi en 3 secteurs et demandons que l'ensemble du lotissement soit classé en un seul secteur UBb avec la même protection des espaces verts, jardins, alignements d'arbres et autres arbres remarquables comme prévu sur la moitié est du lotissement.</p> <p>Le projet de PLUi définit et qualifie en "Alignement d'arbres protégé" les arbres plantés sur deux des rues du Général Salanson et Marie Curie. Nous souhaitons que cette disposition s'étende à l'ensemble des autres alignements d'arbres implantés sur les autres</p>	<p>1. <u>Réponse au point n°1</u></p> <p>La distinction entre la partie ouest du lotissement, classée dans le projet de PLUi en zone UBa et la partie est, classée en zone UBb, s'explique par les caractéristiques du parcellaire et la morphologie urbaine existantes dans ces deux secteurs. La zone UBa se compose en général de parcelles de taille inférieures à celles présentes en zone UBb et le tissu bâti y est plus resserré, moins dispersé qu'en zone UBb.</p> <p>Rappelons que le règlement de la zone UBa prévoit une surface de pleine terre végétalisée minimum équivalente à 30% de l'unité foncière, que l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% et que des règles de recul d'implantation des constructions sont prévues de manière à permettre une évolution du bâti tout en préservant les jardins.</p> <p>Le classement en zone Ue, zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif, de la partie centrale comprenant le groupe scolaire et le gymnase est cohérente avec la vocation de cet espace, il n'y a pas lieu de le modifier.</p> <p>2. <u>Réponse au point n°2</u></p> <p>Afin de ne pas s'empêcher de réaménager les espaces publics peu favorables aux piétons sur les rues Colbert, rue des Ecoles et rue Omer Tan. D'autres alignements d'arbres sont préservés sur la commune sur l'avenue Galliéni, l'avenue du général Salanson et Marie Curie.</p>

		<p>rues desservant le lotissement : la « rue Colbert », la « rue des écoles » et la « rue Omer Tan ».</p> <p>Le projet de PLUi classe le groupe scolaire « Les Tilleuls », le complexe sportif « François Combourieu », et les « espaces verts et boisés » avec son espace de « Jardin familial » avec jeux d'enfants en secteur « UE ». Nous souhaitons que le PLUi protège les paysages naturels et le patrimoine bâti de ce secteur « UE » (les masses boisées et les arbres résiduels protégés au titre des EBC ou espaces verts protégés ou d'arbres isolés remarquables, aire de jeux au titre des jardins familiaux, ancien Château des Tilleuls au titre des bâtiments de qualité architecturale.</p>	<p>3. <u>Réponse au point n°3</u></p> <p>L'ancien parc du Château des Tilleuls est aujourd'hui occupé par un ensemble formé par le groupe scolaire et le gymnase communal (Secteur Ue). Il se compose de plusieurs bâtiments, ainsi que d'espaces périphériques à usage circulatoires et récréatifs. Ces espaces occupés pour les besoins du groupe scolaire et du gymnase n'ont donc pas vocation à être reclassés en espace boisé classé, espace vert protégé et/ou jardin familiaux.</p> <p>De plus, dans le cadre du projet de restructuration du groupe scolaire, actuellement porté par la commune de Chartrettes, il est déjà prévu de préserver les espaces végétalisés existants sur le site et de conserver l'ancien Château des Tilleuls.</p> <p>Par ailleurs, l'alignement d'arbre et les trois arbres remarquables présents sur le parvis de l'école sont déjà identifiés dans le projet du PLUi au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p>
--	--	---	--

Fleury-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 3 Registre papier Arbonne-la-Forêt	BOUCHARD	<p>Constatation sur la commune de Fleury en Bière : Le terrain situé lieu-dit « Le bigot », parcelle ZM39 est classé sur le nouveau plan en zone Nj, c'est-à-dire inconstructible pour une nouvelle construction. Il a fait l'objet de divers plans d'ensemble voulus par la commune. Ces plans n'ont jamais abouti. Je demande que ce terrain redevienne terrain à construire car il est enclavé dans une zone déjà construite et aucun motif ne justifie ce changement de zone.</p>	<p>Cette zone Nj permet une transition douce préservée de constructions entre les espaces agricoles et la partie urbanisée. Le classement de ces terrains en zone Nj se justifie dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.</p> 
Mail 320	GFA – Les Terres de la Ferme de Chalmont	<p>Demande d'étendre la zone A du PLU existant sur 8000 m² supplémentaire pour les besoins de modernisation de la ferme.</p>	<p>Le terrain délimité en bleu sera classé en zone A sur 8000 m².</p> 
Mail 578	Anonyme	<p>Que signifie l'expression apparemment contradictoire "espace vert protégé aménageable" ? L'auteur ne comprend pas ce que signifie le caractère aménageable au regard du texte de loi (L-151-19) et demande</p>	<p>L'espace vert protégé aménageable est défini dans les dispositions générales du règlement du PLUi à la page 50. C'est un outil défini par le PLUi pour protéger les fonds de jardin de constructions principales L'espace vert protégé aménageable vise à :</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>explication. Est joint un extrait de la zone UAv avec le hachurage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les fonds de jardins favorables aux espaces paysagers participant au cadre de vie, à la biodiversité, au rafraîchissement des villes et villages, à l'infiltration des eaux pluviales. • Eviter la réalisation de nouvelle construction principale sur des lots en second rideau peu qualitatifs pour l'espace urbain (espace gaspillé pour les accès, multiplication des portails avec accès sur rue, artificialisation des espaces donnant sur la rue...),
Mail 1022	DUMOULIN Fabrice	<p>Modification de ma parcelle ZA97 inscrite au PLUi en zone Ap que je souhaiterais voir modifiée de moitié en A car j'envisage de construire un hangar destiné au stockage de mon foin nécessaire à l'alimentation de mes chevaux. Sur les parcelles en pré, pourrions-nous encore avoir la possibilité de déposer des abris à chevaux ?</p>	<p>Les terrains délimités en rouge seront classés en zone A et ceux délimités en bleu en zone A élevage (zone envisagée à créer post enquête publique limitant aux abris pour animaux (3m de hauteur, 32 m² et 1 seul/ha).</p> 
Obs 23 Registre papier CAPF	PELAT Olivier	<p>Répertorier l'ensemble des cours d'eau et valoriser les berges ; Dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial au titre des matériaux (pierre, bois, brique...), harmoniser les nouvelles constructions dans les mêmes types de secteur. Demande la modification des espaces protégés NJ, EVP aménageables et zones U.</p>	<p>L'EVP aménageable délimité en rouge sera retiré sur la zone UAv. Les autres demandes génèrent de la consommation d'espaces naturels et ne sont pas justifiées. Il ne sera pas donné une suite favorable à celles-ci.</p>

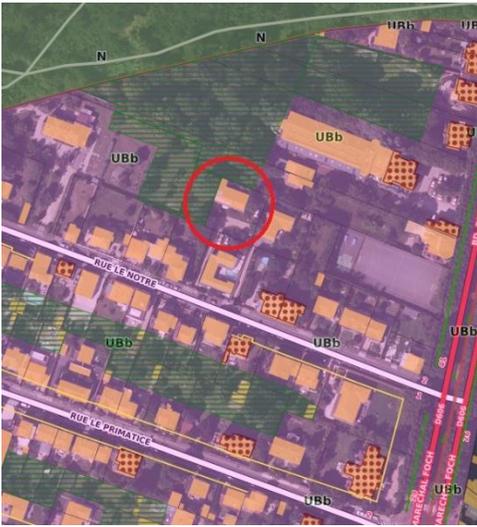
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			

Fontainebleau – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 5	M. Guillaume BRICKER, pour l'association Fontainebleau Patrimoine	<p>Le président de Fontainebleau Patrimoine est aussi président de la Fédération des associations de protection de la vallée de la Seine (FAPVS), qui déposera les observations pour les 26 communes concernées, qui seront publiées prochainement sur son blog. L'association exprime un avis défavorable sur le projet de PLUi, soulignant « un risque de bétonnage, densification et mitage des espaces libres à l'échelle du Pays de Fontainebleau, incluant la ville de Fontainebleau ». L'analyse des objectifs de population et de construction permet de les juger excessifs et mal justifiés.</p> <p>Insuffisance de justification environnementale : il n'y a pas d'« analyse approfondie des impacts environnementaux, notamment sur la consommation d'espaces naturels et la biodiversité à Fontainebleau comme ailleurs ; pas d'études alternatives et de bilan des anciens PLU, ce qui compromet la lutte contre l'artificialisation des sols notamment en ville.</p> <p>Objectifs de population et de construction : le PLUi prévoit une croissance démographique prétendument "modérée" ; mais le ratio emploi/logement est en baisse (62,08 % en 2021) donc croissance des logements plus rapide que celle des emplois, risque d'un territoire dortoir et d'une pression urbaine accrue ; l'impact sur les services publics, déjà saturés, a été insuffisamment évalué. Pour Fontainebleau spécifiquement, cette hausse = densification résidentielle, favorisant le bétonnage au détriment des espaces verts. Le projet de PLUi modifie les règles déjà laxistes (augmentation des emprises au sol et des hauteurs maximales autorisées, suppression de la bande des 20 m... ») d'où une perte de protection des espaces verts, ouvrant la voie à une urbanisation plus dense, malgré la compensation très faible des cœurs d'îlots.</p> <p>Esthétique et architecture : à Fontainebleau, ville d'art et d'histoire riche d'un patrimoine architectural exceptionnel, le projet de PLUi « manque cruellement de mesures réglementaires strictes pour encadrer l'esthétique et l'architecture des nouvelles constructions » ; 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, le règlement du PLUi reste vague sur ces aspects ;</p>	<p>Voir réponses générales sur la densification, la consommation d'espaces, les activités économiques, l'OAP Bréau.</p> <p>La question des équipements publics, des mobilités, des activités de commerces et de services doit effectivement être réfléchi en fonction de l'accroissement de la population. C'est pourquoi les élus ont souhaité une croissance modérée de la population. La taxe d'aménagement est par ailleurs un outil fiscal permettant de financer les équipements publics nécessaires à la population.</p> <p>Le PLUi doit trouver un équilibre entre la production de logements, l'accueil d'activités économiques, de services, de commerces, la création d'équipements publics, la préservation d'espaces agricoles et naturels... Ainsi, de nombreuses zones ont été préservées de constructions (Zones Nr, N, Nj, ...).</p> <p>Sur Fontainebleau, de nombreux espaces verts protégés aménageables ont été délimités principalement en cœur d'îlot là où les espaces verts sont présents. Ils représentent 57 ha tandis que les EVP stricts représentent 18 ha.</p> <p>La CAPF procède actuellement à l'élaboration des outils de gestion, de préservation et de mise en valeur du patrimoine les plus exigeants à sa disposition : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur l'hypercentre de Fontainebleau (environ 115 ha) et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur les quartiers résidentiels plus récents de Fontainebleau et le vieil Avon (396 ha environ). Le périmètre du SPR étant désormais classé, les études d'élaboration des deux outils débiteront courant 2025 pour une durée d'environ 4,5 ans. Ils permettront d'analyser finement le patrimoine local et d'en définir les règles de protection et de mise en valeur adaptées.</p> <p>Les hauteurs définies au sein du PLUi pour Fontainebleau respectent le velum historique existant correspondant au Château et au tissu de l'hypercentre ancien de Fontainebleau (soit RDC + 3 + combles ou attique ou R + 4)).</p> <p>L'architecture contemporaine doit pouvoir s'exprimer aussi sur le territoire tout en étant vigilant à sa bonne insertion dans l'environnement urbain,</p>

		<p>l'augmentation des emprises au sol et des hauteurs maximales, combinée à l'absence de règles esthétiques contraignantes, risque de favoriser une architecture contemporaine inadaptée ; risque de « transformer Fontainebleau en un patchwork urbain ». La politique d'urbanisme a été désastreuse sur le plan esthétique, nombreux exemples (à Fontainebleau : EHPAD rue Dr Matry, Chambres étudiantes rue Lagorse ou rue des archives, Caserne Chataux, projet des subsistances ... - à Avon : Zac de la Gare, avenue FD Roosevelt, Avenue de Gaulle...)</p> <p>Les secteurs martyrs : (en plus de l'augmentation générale) des secteurs comme la route de la Bonne Dame ou le secteur FLC sont reclassés pour accueillir davantage de logements collectifs, de bétonnage. Quant au Bréau, aux Subsistances, et aux clos des Ebats, la collectivité aurait dû attendre avant toute ouverture à l'urbanisation d'avoir un vrai projet équilibré et évalué ; ne pas accepter le bétonnage de la plaine de la Chambre ;</p> <p>Protection des monuments historiques : demande de réintégrer les zones du Bréau et des Subsistances ,qui ont été exclues du Site Patrimonial Remarquable (SPR), réduisant les contraintes sur ces secteurs et augmentant le risque d'urbanisation intensive près du patrimoine historique. Conclusion : La commission d'enquête doit donner un avis DEFAVORABLE.</p>	<p>patrimonial et paysager. Il est rappelé que l'Architecte des Bâtiments de France (agent du ministère de la Culture) est le garant de la préservation du patrimoine à l'échelle locale. Il donne en effet un avis conforme sur presque l'intégralité des projets sur le territoire Bellifontain. De plus, les règles définies sur l'aspect extérieur des constructions abordent l'ensemble des éléments de composition des façades et des toitures tout en distinguant le patrimoine Bellifontain.</p> <p>Le secteur de la Bonne Dame est classé en zone UBC cohérente avec la forme urbaine existante. Il est couvert pas des EVP aménageables qui permettent d'en préserver les espaces verts existants.</p> <p>Les friches militaires du Bréau sont en grande partie propriétés de la CAPF qui co-construit avec la commune de Fontainebleau et d'Avon un quartier qu'elles souhaitent exemplaire à vivre et durable comme l'exprime l'OAP. La répartition des terrains devra privilégier les activités économiques puis les équipements publics et enfin les logements. Ce secteur situé entre le Château et la Forêt reste soumis à l'avis de l'ABF pour son intégration architecturale et paysagère. L'OAP sectorielle évoque d'ailleurs ces relations qu'il convient de prendre en compte dans le futur projet d'aménagement.</p>
Mail 192	Olivier DUPONT	<p>Le Tennis Club de Fontainebleau a pour objet la pratique du tennis sous toutes ses formes : tennis-loisir, compétition à tous les niveaux et tennis-santé. Avec 900 adhérents, c'est une des plus grandes associations sportives de Seine-et-Marne. Le TCF est soutenu par la CAPF qui porte un projet de rénovation des infrastructures, qui sont vieillissantes et non adaptées à la compétition et au développement de la pratique sportive. Ainsi l'équipe féminine, qui évolue au plus haut niveau du Championnat de France, ne peut pas faire ses compétitions à Fontainebleau car les installations ne répondent pas au cahier des charges de la Fédération Française de tennis. Le projet prévoit la création de deux pistes de padel et d'un club-house. Pour pouvoir créer le club-house, un court de tennis va être supprimé et être créé entre le terrain de rugby et un court de tennis déjà existant (il s'agit donc d'un remplacement d'un terrain existant plutôt qu'une réelle création). Les deux pistes de padel, le court de tennis et le club-house sont prévus sur un espace boisé classé. Le club-house sera d'environ 350 m2, les pistes de padel auront une surface au sol de 800m2 (2 x 400 m2) et le court de tennis aura une surface d'environ 650 m2 (18 m x 36 m). Nous souhaitons donc faire lever l'espace</p>	<p>Les équipements sportifs du Stade Mahut sont situés en site classé, en bordure d'une zone Natura 2000 et de la forêt de protection. Il convient de prendre en compte leur insertion dans ce contexte paysager et environnemental remarquable.</p> <p>La proposition n°2 ne peut être retenue au regard de la bande de protection de la lisière de la forêt.</p> <p>Concernant la proposition n°1, il convient de la circonscrire aux besoins stricts évoqués et en dehors de la bande de protection de la lisière boisée. Les cheminements classés en EBC devront par ailleurs être détournés (ensemble des corrections au règlement graphique à apporter suite à la demande du conseil municipal de Fontainebleau). Ainsi, les EBC sur les espaces délimités en rouge seront retirés.</p>

		<p>boisé classé autour des courts de tennis. Dans le plan ci-joint, avons indiqué en priorité numéro un (P1) les espaces que nous souhaitons utiliser pour le projet décrit ci-dessus. A moyen terme, comme le tennis et le padel sont en développement et comme nous refusons des adhésions par manque d'infrastructure, nous souhaiterions construire 2 pistes de padel supplémentaires. Cette deuxième phase, priorité numéro 2, est en P2 sur le plan</p>	 <p>Un espace boisé en compensation sera étudié sur le site du Stade Mahut.</p>
<p>Mail 525</p>	<p>M. Mme MARTEAU D'AUTRY</p>	<p>Souhaite conserver la constructibilité même partielle de la parcelle AN 75, 33 rue Grande à Fontainebleau (2 122 m²Actuellement classé en zone UAa au PLU en vigueur, ce terrain est entièrement constructible. Dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, il nous semble essentiel de préserver la constructibilité, même partielle, de cette parcelle idéalement située. »</p>	<p>L'Espace Vert Protégé aménageable sera retiré sur les zones délimitées en rouge ci-dessous (largeur de 10m) afin de permettre une continuité de bâti avec les constructions environnantes tout en préservant au cœur du terrain un espace vert.</p> 

<p>Mail 655</p>	<p>Mme Dumont Florence (Fontainebleau) :</p>	<p>Nous aimerions que l'autorisation de demande préalable pour mise en place de panneaux solaires sur un toit puisse être assouplie (par exemple, avis simple vs avis conforme de l'ABF) dans le règlement en cours d'élaboration pour le périmètre du Site Patrimonial Remarquable -SPR- de Fontainebleau sans que cela défigure l'environnement de notre SPR. Ainsi, pour le cas qui nous concerne au 8 ter rue LeNôtre (parcelle 0395, bien loin du Château donc sans covisibilité avec le Château et une maison non visible de l'espace public puisque implantée à l'arrière), nous souhaiterions que le règlement introduise la possibilité d'une telle mise en place afin que nous bénéficions d'une telle énergie pour notre propre production d'électricité.</p>	<p>Ce terrain est situé en zone UBb au PLUi. La construction n'est pas protégée au titre du PLUi. Les panneaux solaires sont donc autorisés dans cette zone sous conditions d'intégration architecturale harmonieuse.</p> <p>Le règlement du futur document de gestion du Site Patrimonial Remarquable n'est pas encore en vigueur. Une réflexion sur l'insertion des panneaux solaires sera menée dans ce cadre. Dans tous les cas, l'avis de l'ABF reste prépondérant et restera conforme dans ce périmètre. Il convient de rappeler qu'il existe environ 40 monuments historiques sur Fontainebleau (hors Château) et que c'est un ensemble urbain, architectural, patrimonial et paysager qui est protégé au titre du SPR.</p> 
<p>Mail 714</p>	<p>Mme VILAIN Florence, LP Promotion</p>	<p>Nous demandons un ajustement du règlement graphique instituant l'espace vert protégé aménageable d'environ 1400m2 sur la parcelle AH112 conformant au relevé de géomètre annexé. Il y a une incohérence dans l'article 7.1 des dispositions communes qui indique que 2 places extérieures par logement doivent être créées sauf en cas de stationnement collectif qui devront être clos et couverts, et au niveau de la grille de stationnement des places à créer dans son onglet Habitation – Logement – hors zonzs UAf et UAv.</p>	<p>L'Espace Vert Protégé aménageable sera redélimité pour mieux protéger les espaces paysagers et les arbres existants sur une surface de 1400 m² (voir zones délimitées en rouge ci-dessous).</p> <p>La règle sur le stationnement extérieur et ses exceptions sera clarifiée.</p>

			
Mail 740	M. GODBILLON Pierre	<p>Dispositions applicables à la zone UC du PLU actuel de Fontainebleau</p> <p>Avec l'objectif de transmettre le patrimoine historique et environnemental de Fontainebleau, il est essentiel de maintenir les règlements, dispositions et articles applicables aux zones existantes telles que définies dans le PLU modifié en vigueur aujourd'hui: Une part très importante concerne les règlements et articles concernant les zones déjà définies dont les zones UC en général et les UCa1 et 2 en particulier.</p>	<p>Les dispositions règlementaires du PLU en vigueur datant de 2010 ont été questionnées à l'heure des objectifs d'optimisation foncière des espaces urbanisés. Toutefois, les règles de hauteur et de densité définies permettent de préserver les formes urbaines existantes participant au cadre de vie Bellifontaine.</p>
Mail 800	M. GENIN Michel, l'association Action et Sauvegarde de Fontainebleau	<p>Nous demandons la prolongation de l'enquête publique.</p> <p>Point général : Nous exprimons notre 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.</p> <p>Quelques EVP devraient être ajoutés (la zone de pavillons HLM de la Plaine de la Chambre, le bas de la rue de la République, le quartier de la tour Warnery ou encore sur l'OAP du Bréau).</p> <p>Nous demandons de faire figurer au plan les Monuments Historiques (classés et inscrits) de Fontainebleau qui ne sont pas différenciés des Bâtiments de qualité architecturale et qui sont parfois mal ou non repérés ou complètement omis (Ermitage Pompadour, Chapelle de la Bonne Dame et la partie principale du Quartier Raoult, rue d'Avon).</p>	<p>Voir les réponses aux thématiques 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 10 du mémoire en réponse de la CAPF, et notamment les réponses collectives aux associations sur les obligations des documents supra communaux sur la production de logements.</p> <p>Concernant les Espaces Verts Protégés aménageables situés rue de la République, plusieurs Permis de Construire sont en cours de travaux faisant suite à un Permis d'Aménager délivré le 20 janvier 2022 pour 3 lots à bâtir et 1 lot subdivisible en 4 lots</p>

Les OAP et l'augmentation de la population : Les destinations des OAP sont essentiellement une réponse apportée par la CAPF aux exigences du PLH de la commune, Fontainebleau concentrant plus de 60% des ambitions. Le PLH, opposable au PLUi, a été approuvée très récemment sans consultation publique.

Quel devenir pour la circulation en ville, du futur de la mobilité (service SNCF saturé insuffisamment compensée par quelques liaisons bus supplémentaires).

Conséquences sur les ressources en eau et les capacités d'assainissement. Très sceptiques sur le développement économique proposé.

Augmentation rapide du nombre d'étudiants sur la commune largement surestimée. Impacts sur les budgets de la commune et de la CAPF ? SDRIFe et plan des mobilités en Ile de France ne prévoit rien pour la communauté d'agglomération si ce n'est un développement immobilier.

Quelle prise en compte de l'environnement à la veille de la révision du SRCE ?

Remarques particulières : Habitat « social » : aggravation prévue de la concentration sur certaines zones des programmes HLM. Remise sur le marché des locaux vacants : approche hypothétique.

OAP Bréau : Construire une troisième ville indépendante d'Avon et de Fontainebleau n'a pas de sens. Les hauteurs des bâtiments devront être strictement limitée et des espaces verts protégés supplémentaires actés dans la zone d'habitat social et le long du domaine du Château. Le projet des Héronnières se doit d'être structurant et raisonnables en matière de densité et d'hauteur. Pourquoi détruire le centre de transmission de l'OTAN pour créer une aire d'accueil des gens du voyage (coût financier et environnemental).

OAP Damesme : Le parking en silo nous semble architecturalement inacceptable alors qu'un parking en sous-sol paraît réalisable. Le plan de circulation interroge. La vue de la perspective de la place Clémenceau doit être maintenue.

Quartier Plaine de la Chambre : hauteurs augmentées (R+3+C) et espaces verts inexistantes. Nous demandons que cette Zone soit classée en UB. Aucun espace vert protégé en îlot central n'est pris en compte autorisant ainsi une densification très importante. Nous exigeons le maintien et la rénovation de bâtiments HLM R+1 au même titre que les jardins familiaux ou le terrain de pétanques.

Programme ORT : nous demandons logiquement que ce programme soit abandonné car aujourd'hui dénué de sens. Son



Délimiter des EVP aux abords de la Tour Warnery pourrait gêner des aménagements de qualité lors de la requalification globale à la fois de la Tour mais aussi de la Barre Henri Dunant.

		<p>maintien signifierait paradoxalement que le PLUi arrêté serait immédiatement amendable.</p> <p>Contributions d'associations partenaires : Dans le souci de ne pas multiplier les documents nous n'avons pas repris les contributions des associations partenaires que nous soutenons ANVL/LPO/ASPAS, FAPVS et FNE Seine et Marne.</p>	
Mail 824	M. DE MAUVOULOIR Charles	<p>Suite à la lecture de l'avis de l'EPCF, je tiens à exprimer mes vives 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. Je crains que les demandes actuelles de l'EP, qui souhaite une grande latitude pour les Héronnières, le Clos des Ébats et l'ancienne parcelle des Archives nationales sans définir précisément les projets envisagés, ne conduisent à pas à une intégration paysagère et architecturale satisfaisante.</p> <p>Site des Héronnières : l'EPCF demande à ce 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 et toute activité permettant d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine insigne"</p> <p>Pour le Clos des Ébats Sud, l'EPCF souhaite "que les parcelles du Clos des Ébats Sud puissent faire l'objet de tout changement de destination".</p> <p>Sur l'ancienne parcelle des Archives nationales, l'EPCF demande que la réglementation applicable "puisse autoriser toute destination.</p> <p>Ces demandes, même s'il y a des restrictions utiles (pas de logement dans la plupart, ce qui n'interdit pas certaines résidences services), me semblent, sans étude préalable, excessives et peu compatibles avec la nécessité de protéger un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Je demande donc de privilégier un statu quo prudent pour chacun de ces sites, qui pourra évoluer ultérieurement sur la base de projets concrets, faisant l'objet d'évaluations environnementales et culturelles approfondies. Plus précisément, je demande que toute évolution du PLUi pour ces sites soit conditionnée aux exigences suivantes : concertation préalable, étude du patrimoine, interdiction de l'architecture contemporaine inadaptée** : Toute construction nouvelle doit s'intégrer harmonieusement dans le paysage et respecter le style</p>	<p>Le site des Héronnières est classé monument historique et ce secteur est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Au regard de la sensibilité patrimoniale du secteur, la réhabilitation et l'insertion architecturale des nouveaux bâtiments sera contrôlée.</p> <p>Comme l'évoque le tableau de réponses aux personnes publiques consultées et aux avis des conseils municipaux : Une partie des terrains du Clos des Ebats (au Sud du terrain) sera classée en zone UR tout en précisant dans l'OAP sectorielle que les destinations suivantes ne seront pas autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Logement ; · Commerce de gros ; · Cinéma ; · Lieux de culte ; · Industrie ; · Cuisines dédiées à la vente en ligne. <p>Les sous destinations autorisées sur l'ensemble des bâtiments des Héronnières classé en zone naturelle seront moins limitatives pour permettre une réhabilitation qualitative du site.</p>

		<p>architectural existant. L'architecture contemporaine inadaptée doit être proscrite, restriction de la densité abusive.</p>	
Mail 916	Anonyme	<p>Je ne comprends pas votre choix déclassement de certaines parcelles en "Espace vert protégé aménageable (L-151-19)" alors qu'elles ne se situent pas en cœur d'îlot. Par exemple, les parcelles cadastrées AE 2 et AE 364 jouissent d'un accès sur la Route Louise et ne sont dès lors pas en cœur d'îlot. Il en est de même pour la parcelle AE 39 donnant sur la rue du Mont Ussy ou encore des parcelles AE 355 et AE 356 donnant sur la rue Emile Cheysson. » Joint le plan de zonage du quartier de la Plaine de la Chambre.</p>	<p>La situation des parcelles citées est différente, et ainsi les réponses que la collectivité souhaite apporter sont les suivantes :</p> <p>La parcelle AE 39 sur la rue du Mont Ussy est un jardin avec piscine dont les dimensions et l'aménagement correspondent exactement à l'EVP. Celui-ci sera donc maintenu (cercle jaune).</p> <p>Concernant les parcelles AE 355 et AE 356 sur la rue Emile Cheysson, une bande de 10 mètres de largeur à partir de la rue pourrait être laissée sans espace vert protégé (espace délimité en rouge ci-dessous).</p> <p>Les parcelles AE 2 et AE 364 jouissant d'un accès sur la Route Louise et étant très profondes, un cœur d'îlot en EVP sera maintenu laissant une partie davantage constructible sur la rue (terrain délimité en rouge à l'Ouest).</p> 
Mail 969	Office National des forêts, DTSN	<p>Demande de modification concernant les parcelles actuellement appartenant à l'Office National des Forêts, 3 sites existants à rationaliser, dont le site de la Faisanderie classé en N1, principalement à destination touristique et de loisir. Le classement en N1 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</p>	<p>Le classement du secteur de l'ONF à la Faisanderie n'est effectivement pas cohérent avec l'activité en place. Un classement en zone UE avec une emprise au sol limitée sera effectué. La partie de terrain couverte par l'EBC n'est également pas boisée depuis de nombreuses années. L'EBC sera donc retiré. La vue aérienne de 2005 le prouve :</p>

sert pour le stockage, « Afin de permettre à l'ONF de mener à bien ses missions et de répondre aux besoins d'améliorer les conditions d'accueil de ses personnels, je propose que les parcelles en zone NI soient reclassées ou que les règles de constructibilité soient adaptées (par exemple par la création d'un STECAL), que l'EBC soit supprimé et que la zone Uc soit reclassée en zone Ue, plus adaptée aux besoins de l'ONF en revoyant le tracé des EVP » sont joints le plan de zonage et 2 photos du site.

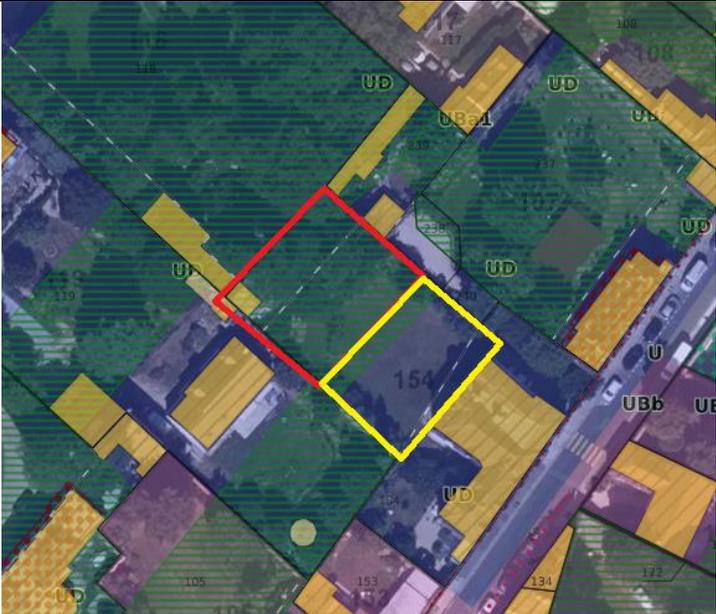


PLUi

Concernant les locaux situés Boulevard de Constance, la zone UC permet à la fois les équipements collectifs et les bureaux (en plus d'autres destinations : habitation, hôtels, activités de service...). Ainsi, la zone UC n'est pas incompatible avec l'activité de l'ONF actuelle et projetée, elle sera maintenue.

Les EVP aménageables ont toute leur place pour accompagner d'un point de vue paysager cet espace bâti que ce soit le long du Boulevard mais aussi sur les espaces arborés existants sur le pourtour. Ils seront donc maintenus.

			
Mail 973	M. VAN DEN HOVE	deux observations concernant la section "OAP N° 4 OAP FAISANDERIE «Concernant le bâtiment principal de l'école Saint-Louis à conserver, règlement des hauteurs des zones UBd et UBa.	Concernant le bâtiment de l'école Saint-Louis, voir réponse à la thématique 6.1 du mémoire en réponse. L'arbre devra être conservé comme l'indique l'OAP. Concernant le second point, la mention du secteur UBd sera corrigée. Il s'agit bien d'une zone UBa2.
Mail 1068	M. HUET Samuel	demande de modification nomenclature graphique zone EVP rue de l'Arbre Sec à Fontainebleau ; parcelle AS0154 ; projet de construction d'une maison individuelle un EVP est prévu en fond de parcelle, demande modification du plan de zonage. PJ : courrier, plans, dossier de CU favorable, note descriptive avec photos et plans	L'EVP aménageable sera redécoupé pour prendre en compte le projet en cours. Il sera repositionné dans la partie centrale jusqu'au bâti existant (jaune) et retiré dans la partie Nord-Ouest (rouge).

			
<p>Obs 19 Registre papier CAPF</p>	<p>M. MARTEAU d'AUTRY</p>	<p>Propriétaire parcelle AN 75 à Fontainebleau ; 2 122 m2 ; actuellement constructible ; souhait de conserver une constructibilité partielle ; concilier densification mesurée et préservation d'un jardin privé</p>	<p>Voir réponse au mail 525</p>
<p>Obs 4 Registre papier Fontainebleau</p>	<p>RUIZ</p>	<p>Habite au-dessus de l'enclos des Fontaines, note que le PLUI semble retirer à cet enclos son statut d'EVP strict ; demande confirmation que ce terrain boisé ne sera pas construit. Un lexique clair sur ce qu'il est possible de faire dans les zones faciliterait la compréhension du projet</p>	<p>Sur cette zone de l'enclos des Fontaines (périmètre ceint par les boulevards Foch et Thiers ainsi que les rues des Pleus et Paul Jozon), le cœur d'îlot était préservé dans le PLU en vigueur en tant qu'espace vert protégé et non en tant qu'espace vert protégé strict, comme le montre l'extrait cartographique ci-dessous. Une constructibilité très limitée y était donc déjà permise. Une protection équivalente a été maintenue dans le projet de PLUi, le cœur d'îlot étant repéré au titre des espaces verts protégés aménageables (voir extrait de plan ci-dessous). Les règles applicables dans ces espaces sont précisément inscrites dans le règlement du PLUi, au chapitre des disposition générales (p.50). Seules les extensions et annexes d'emprises limitées sont autorisées sous condition, la réalisation de nouvelles constructions principales n'y est pas permise.</p>

			<p>Projet de PLUi :</p> 
<p>Obs 5 Registre papier Fontainebleau</p>	<p>SLOVE</p>	<p>Demandent confirmation que leur parcelle 4 rue Saint Honoré se situe bien en zone UD et que la hachure en vert signifie bien espace vert protégé aménageable ?</p>	<p>La parcelle en question (AS 173) est bien située en zone UD et le jardin est effectivement classé en espace vert protégé aménageable. Par ailleurs, la demeure est repérée au titre des bâtiments de qualité architecturale.</p> 

Héricy – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 3 Registre papier CAPF	Mme CAPDEVIELLE	Reclassement d'une zone UD constructible en zone N au Hameau de Fontaineroux, chemin des Coulevreux.. Cadastre pas à jour : une construction vient d'être achevée dans cette zone (PC déc 22). La propriétaire des parcelles 561 et 560 demande leur reclassement en zone constructible pour 2 pavillons familiaux. Sont joints plan de zonage de la commune, plan de localisation, cadastre et vue aérienne.	<p>Au regard de la construction réalisée récemment et de la DP division en vue de construire accordée, ces terrains constituant désormais une dent creuse ainsi que le terrain bâti seront classés en zone Ubb.</p> 
Mail 115	Anonyme	Incohérence entre les objectifs de densification secteur gare et modifications de zonage et règlement zone U. Les parcelles AE 447, 496, 497, 498 et 499 passent de UB en zone N. Un recours précédent avait ramené l'ancien classement. Cette pratique gonfle artificiellement la superficie censée être protégée en ENAF et fausse le décompte de la consommation réelle de ces espaces Demande de rétablir le classement en zone UB des parcelles considérées. Relève également une anomalie dans la bande de constructibilité qui n'est pas stable en zone UB. Note également un durcissement	<p>Ces terrains sont considérés en partie comme espaces boisés au Mode d'Occupation des Sols 2021 de la Région IDF. La partie avant située en zone Ubb et dans la bande constructible permet de construire de nouvelles habitations. Les terrains seront maintenus en zone N</p> <p>Le PLUi privilégie bien l'optimisation de l'espace urbanisé pour produire du logement avec la possibilité de produire 3828 logements d'ici 2040 au sein des enveloppes urbaines du Pays de Fontainebleau. Il doit également prendre en compte la protection du cadre de vie et de l'environnement. Il est à noter qu'il existe plusieurs formes urbaines permettant d'atteindre cette densification (habitat individuel groupé, individuel dense, collectif, intermédiaire, mixte...).</p> <p>La délimitation des zones N ou Nj au sein de l'enveloppe urbaine vise à protéger des espaces de nature en ville participant d'une part à la préservation du cadre de vie des habitants mais aussi à la protection de la biodiversité et des continuités écologiques, au rafraîchissement des villes et villages et à l'infiltration des eaux pluviales.</p>

		<p>des règles d'implantation et de hauteur qui s'oppose à l'objectif de densification du secteur gare. Les nouvelles règles ne permettent de construire que de petites entités en R+ combles. ... Demande le retour des règles en vigueur avant 2019.</p>	<p>La commune de Vulaines bien que voisine d'Héricy dispose d'un tissu urbain plus dense avec des profondeurs de terrains plus faibles. La bande constructible n'aurait que peu d'intérêt pour préserver les fonds de jardin. Si le PLUi est un document commun et unique pour le territoire, il prend en compte dans ses dispositions réglementaires les particularités des secteurs du territoire ou des communes. La densification du tissu urbain peut s'effectuer de plusieurs manières : dents creuses, divisions foncières, renouvellement urbain sur des friches... Chaque commune dispose de potentialités foncières différentes.</p> <p>La profondeur de la bande constructible dépend des voies d'accès ouvertes au public. Dans le cas des parcelles AE 222 et G 1401, un chemin sépare ces terrains et génère une bande constructible depuis celui-ci. Celle-ci sera supprimée car le chemin n'est pas carrossable.</p>  <p>Les règles de hauteur ont été définies selon les hauteurs des constructions existantes afin de prévoir une insertion harmonieuse des constructions. Les secteurs d'extension pavillonnaire sont majoritairement composés de maisons en R + combles.</p> <p>L'OAP bioclimatique, risques et résilience indique les mesures de précaution à prendre pour construire sur des zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles. Les règles de construction indépendantes du PLUi doivent être respectées dans ces zones.</p>
<p>Obs 3 Registre papier Héricy</p>	<p>Anonyme</p>	<p>Zone UBb En zone UBa, il est recommandé que les panneaux solaires soient implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ce n'est pas une prescription.</p>	<p>En zone UBa, il est recommandé que les panneaux solaires soient implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ce n'est pas une prescription.</p> <p>Afin de ne pas banaliser le paysage urbain par des murs pleins, les types de clôtures ne seront pas modifiés.</p>

		<p>Afin de ne pas banaliser le paysage urbain par des murs pleins, les types de clôtures ne seront pas modifiés.</p> <p>(zone centre village) : pose de panneaux solaires façade côté rue si meilleure exposition pour les panneaux. Aller dans l'évolution de l'écologie et permettre aux habitants de faire des économies d'électricité ; possibilité dans certains cas (par exemple lotissement en arrière-lot, avec peu de visibilité depuis la voie) de clôturer avec les mêmes caractéristiques que les constructions (par exemple clôture en parpaing avec ravalement).</p>	
Obs 6 Registre papier Héricy	Anonyme	Ancien prieuré de Fontaineroux : demande de précisions sur possibilité de construire	Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Prieuré ne modifie pas les possibilités de construire. Il s'agit simplement de délimiter un espace autour du prieuré ayant un rapport avec le monument historique et contribuant à sa mise en valeur et à la protection du monument historique. Le PDA proposé va ainsi dans ce sens. Lorsque celui-ci sera approuvé, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera conforme sur toutes les autorisations d'urbanisme et travaux prévus dans ce secteur. En dehors du PDA, l'ABF ne sera plus consulté mais les projets devront tout de même respecter le PLUi.
Obs 7 Registre papier Héricy	Jean-Louis NICOLLE	<p>Corriger une erreur matérielle zonage N + espace vert protégé</p> <p>Il est étonnant que ces deux parcelles soient classées en zone N. Nous comprenons le classement en zone N de la parcelle 211 qui fait jardin d'une maison remarquable. Il n'en est pas de même de la parcelle 213 en partie clos de murs, aucune visibilité de la rue. A noter que la parcelle équivalente à l'est comporte deux habitations et que la parcelle équivalente à l'ouest comporte aussi deux habitations. Nous proposons de classer la parcelle 213 en zone UB limitant ainsi la hauteur maximale des constructions et limitant l'emprise au sol pour préserver un ratio de jardin important par rapport à la construction</p>	<p>Ce terrain non bâti d'une surface de 7000 m² environ constitue avec la parcelle AC 211 un ensemble paysager de 1,3 ha en bord de Seine et en partie en zone inondable.</p> <p>La plupart des grands terrains non bâtis de bord de Seine ont été classés en zone N. Ce classement permet de préserver des espaces de nature en ville et en bord de Seine propices à la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la préservation du cadre de vie.</p> <p>Le terrain ci-dessous sera cependant classé en UAv sur 800m². L'EVP aménageable y sera supprimé sur cette emprise.</p>

			
<p>Obs 10 Registre papier Héricy</p>	<p>LOGIN Lucien et LAMAIN Annick</p>	<p>Rue des vallées, zone N et EBC : Construction d'une maison familiale de campagne pour les vacances. La parcelle était constructible auparavant et a été mis totalement en zone naturelle. Souhait d'avoir une partie constructible.</p>	<p>Ce terrain est classé en zone N au PLU d'Héricy en vigueur. Il est entièrement boisé. Ce terrain est situé en dehors de l'enveloppe urbanisée en zone N et en Espace Boisé Classé. Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et boisés et préserver les espaces naturels favorables à la biodiversité, ce terrain sera maintenu en zone N et en EBC.</p> 
<p>Mail 759</p>	<p>M. ALLAIRE Daniel</p>	<p>Demande de modification du zonage de la commune d'Héricy pour le chemin du Cormier. Cette modification permettra la construction ultérieure d'un pavillon dans une zone alimentée en électricité, en eau, en gaz et en assainissement, sans coût de voirie pour la commune.</p>	<p>Ce terrain est situé en zone N au PLU actuel et au PLUi. Il constitue la limite de l'enveloppe urbanisée, génère de la consommation d'espace naturel et est situé au sein de la bande de protection de la lisière boisée qui n'apparaît pas par erreur. Celle-ci sera corrigée. Il sera maintenu en zone N.</p>

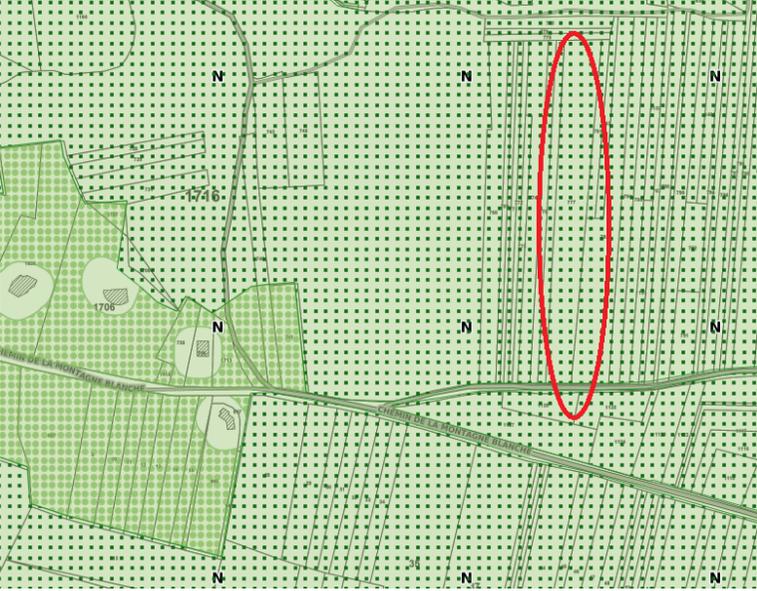
			
Mail 965	Anonyme	parcelle G1564, ruelle aux Bois, classée en zone UB PC accordé alors que la parcelle devrait être classée en N et EBC.	Voir réponse à l'observation du registre papier n°10

La-Chapelle-la-Reine – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 2 Registre papier La Chapelle-la-Reine	M. POUZET	<i>Demande pour l'exploitation agricole au Harmerie Brétigny. On souhaiterait que les anciennes habitations et bâtiments désaffectés et utilisés en bâtiments agricoles puissent être considérés comme hangar agricole et que les couvertures puissent être refaites en bac acier (alors qu'ils sont actuellement en tuile plate ou mécanique).</i>	Des règles sur l'aspect extérieur des constructions (dont les toitures) s'appliquent spécifiquement aux bâtiments d'activités agricoles et permettent des toitures en bac acier. Les constructions d'habitation doivent respecter les règles énoncées dans les dispositions générales et être couvertes en tuiles plates sauf exception. Il n'est pas prévu de faire évoluer cette règle afin de préserver la qualité du patrimoine bâti traditionnel.
Mail 764	SNCF Immobilier	Extension de la Zone d'activités à proximité de la voie ferroviaire qui accueillent la vipère aspic, espèce protégée. Element à prendre en compte dans la réalisation du projet	La présence de cette espèce protégée sera prise en compte dans l'aménagement de l'extension de la zone d'activités. L'OAP y fera référence. Le projet devra suivre les formalités environnementales nécessaires et être soumis aux études environnementales réglementaires.
Mail 948	Anonyme	demande la révision de l'OAP de 4 Ha du fait de 9% de logements vacants dans la commune, Les documents mis à disposition sont complexes, techniques et difficilement lisibles pour des non-experts. Suppression des EBC, ressource en eau,	<p>Voir réponses générales sur la concertation, la protection de la forêt et les zones humides.</p> <p>La concertation publique à l'échelle du Pays de Fontainebleau a eu lieu durant toute l'élaboration du PLUi sous diverses formes : réunions publiques, questionnaire en ligne, balades paysagères, ateliers de travail, registres de concertation, site internet, supports pédagogiques... (voir bilan de la concertation). Les codes de l'urbanisme et de l'environnement ne prévoient pas de contacter chaque citoyen individuellement mais prévoit l'organisation d'une enquête publique ouverte à tous et permettant à chacun de s'exprimer sur les documents.</p> <p>Les réunions publiques ont toutes eu lieu après 19h en semaine.</p> <p>Un guide d'utilisation du PLUi a été réalisé spécialement pour l'enquête publique. Il a été mis à disposition en ligne et dans chaque mairie.</p> <p>L'OAP de 4 ha mentionnée dans cette contribution semble à priori correspondre (elle n'est pas nommée) à l'extension de la zone d'activité existante. La vocation de cette future zone est bien indiquée, dans l'OAP comme dans le règlement. Ce secteur est en effet destiné à accueillir non pas des logements mais de nouvelles activités, dans le prolongement de la zone d'activités existante.</p> <p>Concernant la thématique du logement, qui concerne donc d'autres secteurs d'OAP de La Chapelle-la-Reine, il convient de préciser les éléments suivants. Le nombre de logements vacants de longue durée (supérieure à 2 ans) sur la commune de La Chapelle-la-Reine est de 48, sur les 1253 logements que compte la commune, soit 3,83% du parc (données LOVAC 2024). La commune de La Chapelle-la-Reine est une des communes qui perd le plus d'habitants depuis 2010 (423 habitants en moins). Les OAP définies sur la commune doivent permettre de retrouver un niveau de population qui se rapproche de 2010. La zone AU située en bordure de la rue de Villonne est ouverte à l'urbanisation</p>

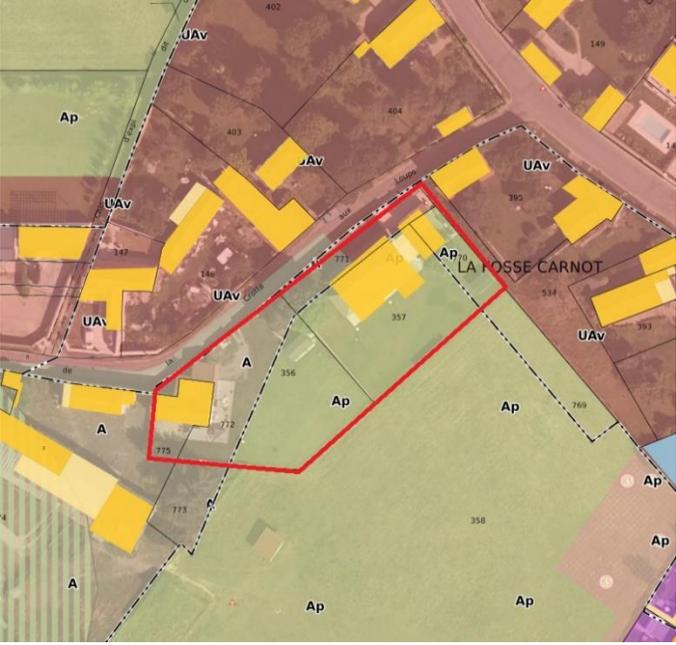
			<p>depuis l’approbation du PLU en 2017. Un permis d’aménager a déjà été accordé en 2024 pour la réalisation d’un lotissement. Le PLUi ne fait que maintenir cette OAP afin d’avoir une cohérence entre l’opération réalisée et les règles du PLUi.</p> <p>Les dispositions règlementaires du PLUi visent au contraire à encadrer l’urbanisation de manière modérée et intégrée à l’environnement bâti, naturel et paysager local.</p> <p>Concernant l’extension de la zone d’activité existante, l’enjeu de protection des espèces animales et végétales sera rappelé dans l’OAP. Les études environnementales nécessaires devront être réalisées en conséquence avant l’aménagement de la zone. La séquence éviter/réduire/compenser sera mise en œuvre.</p>
--	--	--	---

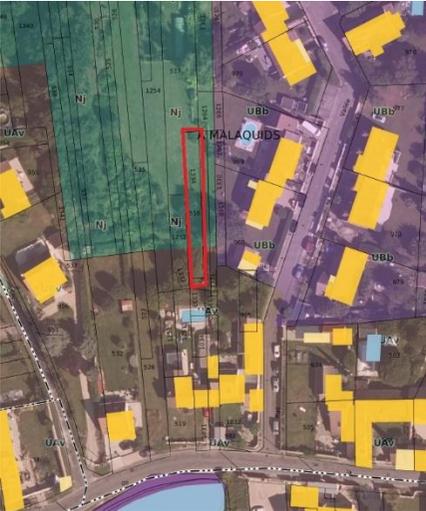
Le Vaudoué – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 2	Anonyme	<p>Question Achat terrain Le Vaudoué, changement PLU</p> <p>Souhaite acquérir un terrain classé N sur la commune du Vaudoué, terrain de 7 200m2, voir en PJ, chemin de la montagne blanche. Demande précisions sur l'évolution possible sur la parcelle, remarques, risques sur ce terrain.... Et demande si une évolution du classement de cette parcelle est envisageable ? (En PJ : un plan du terrain)</p>	<p>Le pétitionnaire est invité à consulter l'ensemble des documents disponibles au sein du PLUi comportant les règles et servitudes sur la commune du Vaudoué. Cette parcelle est classée en zone N du PLUi et en forêt de protection dont les règles sont définies dans le dossier "Servitudes d'utilité publique" (SUP).</p> <p>Ce classement par décret en conseil d'Etat depuis 2002 interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Il ne dépend pas du PLUi et le classement en zone N au PLUi est donc cohérent avec cette SUP.</p> 
Mail 121 et Obs 1 Registre papier Le Vaudoué	SABRIE MULAT Gisèle	<p>« Propriétaire de la parcelle F595. A la lecture du plan et des zonages sur la commune, je constate que la totalité de la parcelle F595 reste constructible, le projet de rendre une partie du terrain inconstructible semble abandonné. Si ce projet était à nouveau d'actualité, j'envisagerai une procédure auprès du tribunal administratif, afin de contester cette décision. En effet, je ne vois pas</p>	<p>Ce terrain constructible au PLU actuel le reste dans le cadre du PLUi.</p> <p>Afin de réduire l'étalement urbain générateur de perte de surfaces agricoles alimentaires, de fragmentation des continuités écologiques, d'artificialisation des sols, d'accroissement des distances et des mobilités carbonées, les directives nationales imposent de construire</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>l'intérêt de cette mesure, du fait qu'à l'arrière de cette parcelle, ce sont déjà des zones protégées qui sont en place, à priori sans nouvelle construction possible, donc pas de risque d'artificialisation des sols. D'autre part, cela se traduirait par une dépréciation de la valeur de cette parcelle. Espérant que d'ici la rédaction définitive de ce PLUI, il n'y ait pas de changement. »</p>	<p>prioritairement au sein de l'enveloppe urbanisée.</p> 
<p>Obs 3 Registre papier Le Vaudoué Mail 191, 193, 194 et 195, 815</p>	<p>ESF 77 ARDOIN Isabelle Anonymes DE FINANCE</p>	<p>L'entente Sportive de la Forêt est une association omnisports comprenant 623 membres répartis en 13 sections sportives, dont la section tennis. Existant depuis 1984, cette dernière est reconnue comme activité communautaire par la CAPF avec une moyenne de 130 adhérents et une école d'environ 100 inscrits (refus systématique d'inscriptions faute de créneaux libres). Elle a construit 3 courts situés sur la parcelle NC301. Les courts extérieurs sont impraticables de novembre à mars. Une structure couverte, réservée en priorité à l'école de tennis et aux compétitions, est devenue indispensable pour répondre aux besoins de la population communautaire. Pour la réaliser, et après rencontre avec les élus, il faudrait reconsidérer le tracé de la bande de protection de la lisière de forêt de plus de 100ha, à savoir 50m, soit la ligne de</p>	<p>La zone Ne sera retirée sur l'emplacement du projet de terrain de tennis couvert pour passer en zone Ue sur la surface adaptée au besoin défini (entre 1000 m² et 1500 m² minimum). La bande de protection de la lisière boisée sera elle requestionnée au regard de la réalité des boisements (parcelle ZH 233) et de la forêt de protection. L'EBC sur le périmètre rouge ci-dessous sera supprimé sur la partie haute et requestionné sur la partie basse, les terrains n'étant pas complètement constitutifs d'espaces forestiers.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>protection et non pas celle de la parcelle n°433 en EBC. 3 plans joints n°R147) : Parcelle 233 modifiée en EBC sans présence d'arbre</p> <p>La parcelle 233 du Vaudoué n'était pas classée en EBC dans le précédent PLU. Cette parcelle ne présente pratiquement pas d'arbre, des chèvres y pâturent en permanence. La commune dit ne pas avoir demandé sa transformation en EBC et pourtant elle apparait en EBC sur le PLUi. Il s'agit probablement d'une erreur. C'est important car cela modifie le tracé de la zone de protection en lisère de forêt. Cette parcelle est située le long du stade du Nid Corbin, à l'adresse du 12 chemin du Nid Corbin</p> <p>Maintenir la capacité d'évolution du club de tennis du Vaudoué</p> <p>1 pièce jointe</p> <p>Le projet de PLUi prescrit le classement de la zone limitrophe du club de tennis en « Espace boisé classé » et la création d'une « Bande de protection des lisières », ce qui place la quasi-totalité de l'emprise du club en zone non constructible, empêchant toute évolution du club, en particulier la possibilité de couverture des terrains existants ou la création d'un court couvert. Il serait cohérent que le projet de PLUi tienne compte de l'usage effectif de la zone limitrophe du club de tennis du Vaudoué en remplaçant la Bande de protection des lisières pour qu'elle ne s'applique qu'à la Forêt de Protection, comme dans le PLU actuel.</p>	  <p>Photos de la parcelle AH 233</p>
Mail 227 et 519	TOTO Caroline et TURCO Baptiste PAUPE Alain	Demande de régularisation de leur terrain et de reclassement de celui-ci en zone UAV ou UBB. Ont acquis leur notre maison « il y a maintenant six ans, vendue par un promoteur	Le secteur délimité en rouge sera classé en zone UA _v .

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>immobilier qui, selon nous, n'a pas pris les dispositions nécessaires pour faire modifier la destination du terrain auprès du notaire, sachant que celui-ci était initialement classé en zone agricole.</p> <p>...ont pris possession du bien dans l'état où il se trouvait, sans être informés de cette classification particulière.</p> <p>Résidence principale, mais contraintes liées à cette situation (pour l'extension, l'ajout d'un garage, ou d'autres aménagements).</p> <p>Sollicite une régularisation des parcelles (AB772-775 et si possible une partie ZH356 - cabanon déjà existant est en partie sur ce terrain) et un reclassement en zone UAV ou UBB. En PJ : un plan</p>	
Mail 303	JARZAGUET	<p>Demande pour « les Coulées de Fourche » ZL50 sur Le Vaudoué, reclassement de la parcelle en A et non en Ap, pour les parcelles de l'Arquebuse (ZL0037, 0041,0704, 0705, 0005 et 0807) desservies par un chemin d'exploitation laisser la possibilité de construire un hangar à engins agricole. Documents graphiques de repérage joints</p>	<p>Les terrains délimités en rouge ci-dessous seront maintenus en zone Ap afin de préserver le paysage agricole ouvert bordant les espaces forestiers du secteur.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 347	Anonyme	<p>Fait part de ma requête et de son opposition contre le nouveau PLUI. Propriétaire de parcelles actuellement en zone 2AU (zone extension à terme) section F, a MALAQUIDS pour 3.800 m3. Le futur PLUI « veut les classer dans zone nature. Je ne comprends pas pourquoi ! C'est rétrograde, on recule.... Surtout que le Maire du Vaudoué m'a dit il y a 2 ans, qu'il n'y avait plus de terrain constructif au Vaudoué !!! » Ces parcelles entourées par des pavillons, terrain est en grande partie clôturé, accès de 7,10 m sur la rue de la libération. « Il y a 40 ans, ce terrain était cultivé puis 10 ans après tombé en friche. Est nettoyé et entretenu. « J'aimerais conserver ce terrain en zone 2AU puis éventuellement le passer en constructif dans les années à venir. Je ne vois pas pourquoi ce terrain passerait en zone nature ! ». PJ : plans,</p>	<p>Ces terrains sont classés en zone 2AU depuis le PLU du Vaudoué en vigueur approuvé en 2013. S'ils ont constitué une réserve foncière pendant un certain nombre d'années, il n'a jamais été garanti qu'ils soient un jour ouverts à l'urbanisation. De plus, ils se situent en dehors de l'enveloppe urbaine. Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ces terrains seront maintenus en zone Nj.</p> 
Obs 1 Registre papier La Chapelle-la-Reine	SOROT - BARD	<p>Agriculteurs, très déçus du traitement de l'activité agricole dans le projet de PLUI ; demandes et besoins pas entendus, surtout commune du Vaudoué : 4 petites zones constructibles pour l'activité agricole, ne peut correspondre aux besoins ; il faut pouvoir construire en dehors du village ; demandent que les parcelles ZM 13, 15, 16, 17, 23, 24 et 25 du Vaudoué soient reclassées en A. Plans joints. C 627</p>	<p>Le classement en zone Ap sera maintenu pour ce secteur d'intérêt paysager entre les communes du Vaudoué et de Noisy-sur-Ecole, au sein de la plaine agricole et en bordure du massif forestier.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>17 et 22 logements. " La physionomie du quartier va complètement changer (quarantaine de véhicules supplémentaires).</p>	<p>La rivière Ecole est protégée par le règlement écrit par une bande de 10m d'inconstructibilité de part et d'autre. L'OAP prévoit un alignement d'arbres depuis le long des voies, une haie paysagère sur le pourtour du terrain à l'Est donnant sur l'espace naturel, de préserver la végétation et les arbres existants le plus possible, que les eaux pluviales communes soient traitées à ciel ouvert sous forme de noues végétales. La mare devra être conservée. La plus grande partie de la mare comprise dans la bande des 20 m de la rivière sera préservée.</p>
Mail 806	MERCIER	<p>Déclassement de la parcelle 946 en zone UBb constructible 1 pièce jointe</p> <p>Je suis le propriétaire du terrain situé 20 chemin de la Fontenelle (parcelle 946) et d'une maison individuelle située au 22 chemin de la Fontenelle (parcelle 945). Le PLUi propose de passer les terrains de la rue en zone UBb excepté le nôtre qui serait classé en plus en espace boisé donc non constructible. Ce classement n'est plus adapté et cela crée une rupture d'égalité par rapport aux parcelles voisines. La parcelle 946 reste la seule non constructible donnant sur la rue à l'intérieur d'un espace urbain déjà constitué. Les parcelles 778 et 697 qui étaient dans la même zone que la parcelle 946 vont passer en zone UBb, il en est de même pour les parcelles 264, 714, 713, 268, 270, 271, 273 et 274 qui passent elles aussi en zone UBb, ce qui me semble être une incohérence par rapport à notre parcelle.</p> <p>La parcelle 946 est située à proximité immédiate de terrains en zone UBb donc constructibles, viabilisable car les réseaux eaux et électricité passent déjà dans la rue, plusieurs maisons ont déjà été construites sur des parcelles beaucoup plus proches d'espaces boisés que la parcelle 946. Pour exemple, les parcelles 698, 1305 à 1307 et 1309 à 1314 sur lesquelles 3 maisons ont été construites il y a un peu plus de 10 ans. Cet espace déclassé peut faire l'objet d'une</p>	<p>La parcelle 946 entourée en rouge ci-dessous est connue sous le nom du Trou Mardeux et constitue la zone de la source de l'Ecole. Elle sera classée en zone N en plus de l'EBC existant (remarque en écho à l'avis du conseil municipal du Vaudoué sur le PLUi). Les parcelles 778 et 697 (entourées en jaune ci-dessous) seront classées en zone N avec EBC (en cohérence avec le maintien du zonage du PLU sur toutes les franges forestières du Chemin du Rocher Cailleau et de la Fontenelle).</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		compensation en zone boisée et protégée à surface équivalente pour 2644m ² .	
Mail 867	LASKAR	Cette demande concerne la partie dite « partie Nord » de l'OAP n°1 du Vaudoué qui devrait abriter 6 logements. Elle est prélevée sur la zone 2 AU de la Fontenelle, qui est une zone de déprise maraîchère, actuellement en phase de boisement naturel. Nous demandons que l'intégralité de la zone 2AU soit transformée en zone Naturelle Jardin, comme cela est déjà le cas pour une grande partie de cette zone 2AU.	Afin d'aboutir à une opération cohérente et intégrée à l'environnement (desserte, largeur de voirie, terrains avec constructions aérées sur des espaces de jardins importants), une bande de 25m a été effectivement prise sur l'ancienne zone 2AU.
Mail 1074	LAURENT	Signale que : la source de l'Ecole ne figure pas sur la carte du Vaudoué, oubli à réparer ; parcelles situées le long du chemin de la Fontenelle sont en EBC, il faut maintenir la coulée verte entre la forêt EBC et le couer du village en utilisant les rives de l'Ecole ; idem chemin du Rocher Cailleau. 1 plan joint	La source de l'Ecole sera protégée sur le règlement graphique comme élément de petit patrimoine. Les terrains supportant des constructions le long du Chemin du Rocher Cailleau sont protégés par des Espaces Boisés Classés. La forêt de protection est une servitude d'utilité publique (SUP) s'imposant même en l'absence de PLU/PLUi. Son périmètre n'est pas modifié dans le cadre du PLUi. Il ne revient pas à la Communauté d'agglomération de le modifier car cette compétence relève du Ministre en charge des forêts. Cette SUP constitue l'outil le plus fort pour protéger un espace boisé.
Obs 3 Registre papier Fontainebleau	ROY	Propriétaire d'un terrain au Vaudoué ; zone N, et EBC, donc pas de possibilité de construire ; or tout autour il y a des constructions avec des « bulles blanches » ; terrain situé à 200 m de la place du village, viabilisé, ; demande une bulle blanche pour pouvoir construire une petite maison d'habitation ; réparer situation anormal et injuste	Hormis l'espace du court de tennis existant, ce terrain est intégralement naturel et boisé. Il est situé dans une zone de périphérie du bourg, à la lisière avec la forêt. Afin de préserver ces espaces de lisière forestières, particulièrement sensibles du point de vue des paysages et de l'exposition face au risque d'incendie, il n'est pas souhaitable d'y permettre de nouvelles constructions. En effet, en zone N, seules les extensions très limitées des habitations existantes sont permises. Le zonage naturel sera maintenu sur cette parcelle, ainsi que l'espace boisé classé, qui sera redélimité pour exclure l'entièreté du court de tennis existant.

Noisy-sur-Ecole – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 144	Richard RODRIGUEZ	<p>Manque de précision sur la possibilité de construction sur la commune de Noisy-sur-École en zone UD1. En effet, le document graphique « 3a_Règlement -écrit NOISY sur Ecole », présente 17 « cartouches » de constructibilité où la restriction des Espaces verts protégés aménageables est levée (fond bleu UD1 non rayé vert), dont l'une sur une unité foncière m'appartenant (parcelle 396). Je demande donc à avoir la validation de constructibilité de mon projet de construction qui peut aller jusqu'à 10 % au vu du cartouche de construction se situant sur l'unité foncière 396.</p>	<p>En effet, ce terrain dispose d'une possibilité de réaliser une construction principale sur l'espace détourné de l'Espace Vert Protégé aménageable tout en respectant les règles de la zone UD1.</p>
Mail 405	Mme VAILLANT	<p>Il n'existe pas de préambule pour la zone UD permettant de comprendre dans quel esprit le futur règlement est réalisé.</p> <p>Dans la zone UD1, les règles semblent très permissives et contraires à l'esprit « grandes villas et châteaux ».</p> <p>Il n'existe nulle part de limitation quant à la taille minimale des terrains.</p> <p>Le Plu actuel protège les chaos de grès et empêche de les détruire pour laisser place à une construction. Ce point devrait être repris dans le PLUi futur.</p> <p>Il ne semble exister aucune règle apparente ayant conduit à l'implantation des bulles de constructibilité.</p> <p>Faut-il comprendre qu'il n'est pas possible de construire de nouvelles annexes s'il existe déjà sur l'unité foncière, à la date d'approbation du</p>	<p>Les justifications de chaque zone sont présentes dans le rapport de présentation dans la partie justifications (page 79).</p> <p>Concernant le règlement de la zone UD. Dans cette zone, la densité des constructions autorisées est fortement limitée : 10 % maximum d'emprise au sol. Les terrains sont par ailleurs couverts intégralement par des espaces verts protégés aménageables (hormis dans un espace de 5 m depuis toute construction principale existante) empêchant toute construction principale nouvelle sauf sur certains terrains situés sur le secteur de la Croix St Jérôme qui restent constructibles pour une habitation principale seulement au sein d'une zone délimitée sur de vastes terrains et éloignée des limites séparatives. Les annexes à une habitation principale autorisées dans l'EVP aménageable ne peuvent être transformées en logement.</p> <p>La loi ALUR a supprimé la surface minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation des sols au sein des PLU. Cette disposition ne peut être instituée.</p> <p>La protection des chaos de grès sera précisée dans le PLUi.</p> <p>Concernant les bulles de constructibilité, voir les réponses à la thématique 8.6 du mémoire en réponse de la CAPF.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées de manière limitée en dehors de la bande constructible et dans les Espaces Verts Protégés aménageables. Les annexes existantes à la</p>

		<p>PLUi, un ensemble d'annexes représentant 20m² d'emprise au sol ? La limitation du nombre et de la surface des annexes contribue à limiter le mitage de la zone, ce qui semble souhaitable.</p> <p>Les questions portent sur les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, à la prise en compte d'annexes existantes, au mitage possible même en secteur boisécrainte de la multiplication d'annexes de 30 m² pouvant devenir des habitations principales ... »</p> <p>Il faudrait renforcer la liste des usages et affectations interdites en Zone UD1 ; - les dépôts de plus de cinq véhicules. - les installations de toute nature pouvant porter atteinte à la salubrité, la sécurité, l'interdiction d'aménagement de terrains destinés à l'accueil des animaux, chenils, haras etc...»</p>	<p>date d'approbation du PLUi sont déjà prises en compte dans l'emprise au sol maximum autorisée. Il s'agit bien de la somme de toutes les annexes qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.</p> <p>Les extensions des constructions principales ainsi que les annexes devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques. Seules les annexes isolées inférieures à 20m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur peuvent s'implanter librement sur le terrain. Cependant, comme évoqué dans le paragraphe précédent, celles-ci sont limitées à un total de 20m² d'emprise au sol totale au sein de l'espace vert protégé aménageable. Les constructions déjà existantes lors de l'approbation du PLUi doivent être prises en compte dans le calcul pour ne pas dépasser les 20m². Il est considéré que les règles d'implantation de ces annexes limitées en emprise au sol (20 m²) et en hauteur (4m) ne doivent pas être trop contraignantes au regard de leur impact très mesuré dans le paysage.</p> <p>Les piscines peuvent être implantées jusqu'à 3m des limites séparatives. Elles sont limitées à 35 m² dans l'espace vert protégé aménageable.</p> <p>Les constructions principales devant être implantées à au moins 8m des limites séparatives. La distance de 16m entre deux constructions principales s'applique à minima. Par ailleurs, les nouvelles constructions principales possibles en secteur UD (dans les "bulles" de constructibilité) sont très généralement situées à plus de 8 m des limites séparatives. Les divisions foncières en vue de construire de nouvelles constructions principales sont fortement limitées par l'espace vert protégé aménageable et les rares terrains constructibles (une vingtaine environ).</p> <p>Le PLUi ne peut interdire la division d'une habitation principale en plusieurs logements. C'est la combinaison des différentes règles (implantations, emprise au sol, stationnement, espace vert protégé aménageable, surface de pleine terre végétalisée...) qui permettront de limiter les divisions et les créations de nouveaux logements. Ces règles permettent de maintenir la forme urbaine existante sur ce secteur composé de maisons individuelles sur de vastes terrains boisés.</p> <p>Les règles sur l'aménagement destinée à l'occupation du sol sont encadrées et ne peuvent être élargies de manière aussi importante. Le règlement du PLUi prévoit dans toutes les zones : <i>Dans tous les cas, les nouvelles constructions et installations sont admises à condition qu'elles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principale des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...);</i> • <i>ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;</i> • <i>respectent une intégration urbaine, paysagère et environnementale dans leur environnement proche</i>
--	--	---	--

			<p>La règle sur les dépôts de véhicules sera revue pour n'autoriser les dépôts de véhicules seulement s'ils sont liés à une destination et une activité autorisée dans la zone et sur le terrain sur lequel cette activité s'exerce. La notion de dépôt sera précisée.</p>
Mail 546	M. MORRISSEAU	<p>Demande d'extension de la zone agricole constructible autour de la Ferme de Poisereau, située sur la D63. « je sollicite une extension de celle-ci afin d'inclure un périmètre de 200 mètres autour de mes bâtiments agricoles. Cette extension est nécessaire pour permettre le développement et l'adaptation de mon exploitation, notamment pour la réalisation de constructions agricoles destinées à soutenir l'activité de la ferme. »</p>	<p>La zone bleue délimitée ci-dessous sera classée en zone A.</p> 
Mail 693	Mme CASSAGNAUD Sylvie	<p>Contre le projet de création d'un parking près du cimetière ; trop de monde, chemins défoncés, nuisances (bruits, déchets) il faut mieux indiquer les autres parkings ; réserver le parking de la croix Saint Jérôme aux habitants de Noisy, avec badge.</p> <p>Contre la création de nouveaux logements sur le terrain municipal près de la mairie. Veut conserver son cadre de vie</p>	<p>Concernant le projet de création de parking, voir les réponses à la thématique 4.3 du mémoire en réponse de la CAPF.</p> <p>Concernant le projet d'OAP n°1, les terrains de l'OAP appartiennent à la Mairie qui maîtrise donc son ouverture à l'urbanisation. Le projet n'est pas encore connu. Il ne s'agit pas de créer obligatoirement et uniquement de nouveaux logements, mais comme le décrit l'OAP il s'agit de développer un aménagement avec une mixité des fonctions/ destinations à vocation d'équipements publics, activités de services, commerces, artisanat et logements en adéquation avec le projet et le contexte urbain.</p>
Mail 777	M. MOREN Fabrice	<p>Les parcelles AE 174, AE 163, AE 164 et AE 165 situées à Noisy sur Ecole doivent être zonées en UAv et non en zone N. ces parcelles ont les caractéristiques suivantes : situées à proximité immédiate du centre du bourg, desservies de voies urbaines, bordées par des</p>	<p>Ces parcelles, malgré leur proximité avec la zone UAv, sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation.</p>

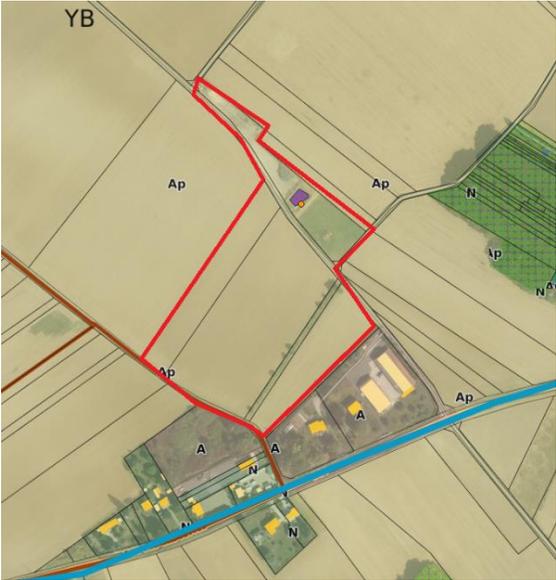
		pavillons d'habitation, desservies par des canalisations d'adduction d'eau, d'électricité, de Télécom et d'assainissement, borne incendie présente, terrains non boisés.	
Mail 811	Mme ROY	Les dispositions générales du projet de PLUi précisent que, en présence d'une bande constructible, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de celle-ci, dans une profondeur variable allant de 20 à 50 mètres selon les secteurs. 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. Est-elle bien de 35 m sur Noisy-sur-Ecole ?	Effectivement, la bande constructible générée sur la commune de Noisy-sur-Ecole a une profondeur de 35m. Ces indications seront précisées dans le règlement écrit, sur la légende du règlement graphique de la commune et dans le rapport de présentation.
Mail 857	M. RENAULT François-Xavier	<p>1) Concernant le zonage du secteur de la Croix Saint Jérôme et la page 34 du règlement écrit : invraisemblable que dans la zone UD1 (secteur de la Croix Saint Jérôme à Noisy sur Ecole) qui est au milieu d'espaces boisés classés et en lisière de forêt, le PLU autorise d'autres clôtures que des grillages discrets doublés d'une haie.</p> <p>2) Concernant le règlement pour la zone UD1, secteur de la Croix Saint Jérôme : Le PLUi n'est pas du tout assez protecteur pour ce secteur dont la qualité esthétique, environnementale, la vie dans la nature, en font un bijou exceptionnel du pays de Fontainebleau. Les chaos rocheux ne sont plus protégés dans le PLUi.</p> <p>3) Concernant le parking de la Croix Saint Jérôme et la création d'un nouveau parking au niveau du cimetière : favorable au projet de suppression du parking de la Croix Saint Jérôme (nuisances aux riverains) et à la création d'un nouveau parking au cimetière.</p>	<p>1 : Cette remarque sur les clôtures constituées de grillage avec haie a du sens dans ces espaces largement favorables aux parcs et espaces jardinés/boisés. Les murs en pierre seront donc interdits dans la zone UD et UD1 sur Noisy-sur-Ecole (clôture sur limites séparatives et sur rue).</p> <p>2 : La demande de protection des chaos rocheux sera prise en compte.</p> <p>3 : Concernant le projet de création de parking, voir les réponses à la thématique 4.3 du mémoire en réponse de la CAPF.</p>
Mail 862	M. et Mme FRANCOIS	Le PLUi prévoit que l'actuel secteur UBp du PLU de NOISY-SUR-ECOLE (Croix Saint-Jérôme, notamment), soit inclus dans une	<p>Les "bulles" de constructibilité des terrains non bâtis en secteur UD ont été établies sur la base de 2 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • surface du terrain d'au moins 2500 m²,

	<p>Xavier et Louise-Mathilde</p>	<p>zone libellée UD1 aux éléments de réglementation modifiés mais préservant les ressources patrimoniales naturelles remarquables. La plupart des éléments bâtis de la zone UD1 se sont vus encerclés d'une « pastille » de 5 mètres de distance autour du bâti rendant extensible ledit bâti dans les conditions réglementaires afférentes à la zone UD1, tandis que certaines parcelles ou, ensemble de parcelles non bâties se sont vues dotées d'une pastille dérogatoire permettant l'édification future d'un bâtiment.</p> <p>Notre propriété, située dans cette même future zone UD1, se compose d'une unité foncière de 6 223m² (hors chemin privé carrossable et ouvert au public venant s'y ajouter), composée de deux parcelles cadastrales attenantes : AK 0026 (2 435m² avec du patrimoine bâti) et AK 0267 (3 788m², non bâtie). Il semble y avoir une omission dans le règlement graphique du PLUi, comme l'a admis la mairie de Noisy-sur-Ecole, et nous demandons la mise en place d'une pastille de dérogation au L.151-19 sur la parcelle AK 0267, ce qui nous permettra d'y édifier une maison ou annexe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • façade sur voie de desserte d'au moins 45 m ou largeur du terrain d'au moins 45m. Il sera donc implanté une "bulle de constructibilité" sur ce terrain 
<p>Mail 878</p>	<p>M. MOREN</p>	<p>Les parcelles AE 187, AE 188, AE, AE 189, AE 210 de Noisy/Ecole sont zonées N et dans la bande de protection de la forêt dans le projet PLUi, elles doivent être zonées en UAv.</p>	<p>Ces terrains sont situés en dehors de l'enveloppe urbanisée dans une zone naturelle qui a vocation à le rester.</p> <p>Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, il n'est pas prévu de classer ces terrains en zone Uav.</p>
<p>Mail 921</p>	<p>M. LEVEQUE</p>	<p>Les abords immédiats de l'Ecole à Noisy sur Ecole ont été classés en zones naturelles aménageables, ce qui veut dire que certains terrains pourraient encore être utilisés pour des constructions spécifiques (mairie, sport...) ce qui menace potentiellement la biodiversité indispensable. Je propose d'aller plus loin en classant ces zones comme sensibles au même titre que la forêt »</p>	<p>Les terrains à l'Ouest et au Nord des équipements scolaires constituent des réserves pour d'éventuels équipements publics profitables à tous. Leur localisation aux abords des équipements actuels a donc du sens à cet endroit.</p>

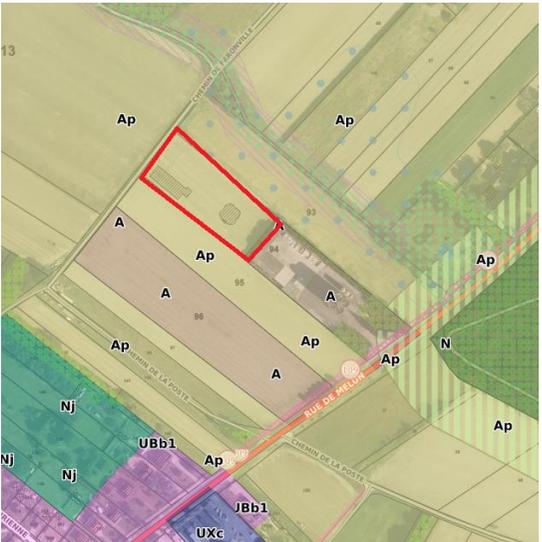
Mail 1086	M. BOURGEOIS Marc	Bulles de constructibilité ; demande de « corriger le plan et de créer une bulle entièrement dans les lots section A1 no 210/211/212/213 lieudit "la vieille garenne", qui ensemble mesurent quasiment 40m de largeur, et une pour la propriété avoisinante. »	<p>Comme l'évoque le tableau de réponses aux observations des conseils municipaux et en raison d'un décalage entre le plan cadastral et les constructions sur le secteur de la Croix Saint-Jérôme, les EVP aménageables délimités graphiquement en zone UD1 seront retirés graphiquement sur les terrains comportant déjà une construction principale. Ils seront remplacés par une règle écrite de cet ordre : « Dans la zone UD1 de Noisy-Sur-Ecole, dans le secteur de la Croix Saint-Jérôme, la règle des espaces verts protégés aménageables sera appliquée à partir d'une distance de 5 mètres autour de tout point de la construction principale existante ». Pour les terrains nus (sans construction principale existante actuellement) et répondant aux critères des nouvelles "bulles de constructibilité", l'Espace Vert Protégé aménageable sera maintenu graphiquement (associé à la règle écrite).</p> <p>Les "bulles" de constructibilité des terrains non bâtis en secteur UD ont été établis sur la base de 2 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • surface du terrain d'au moins 2500 m², • façade sur voie de desserte d'au moins 45 m ou largeur du terrain d'au moins 45m. <p>Ces bulles délimitées sur des terrains appartenant à plusieurs propriétaires sont définies par rapport à une logique urbaine (critères ci-dessus) et non par rapport à la propriété des terrains.</p>
Obs 11 Registre papier CAPF	Famille DUROCHER	Projet d'éco-tourisme Ont développé 2 sociétés : La maison du Rocher (sites aménagés, équipements sportifs, pour accueil de particuliers et famille et pratique d'activités de plein air) ; Rock&Bleau pour les entreprises ; équipements, hébergements, salles de réunion, parking....le site est à 95 % en zone N Demande de passer de la zone N à la zone NL pour régulariser les installations existantes et maintenir l'activité touristique ; et d'agrandir la zone UBb	La demande porte sur terrain situé le long de la rivière Ecole déjà classé en zone N, en partie en zone humide et en Espace Boisé Classé. Il comprend de nombreuses constructions et aménagements qui font l'objet d'infractions relevées au titre du code de l'urbanisme. Des actions judiciaires assorties d'astreintes sont en cours pour y mettre un terme. La zone N et l'EBC seront donc maintenus.

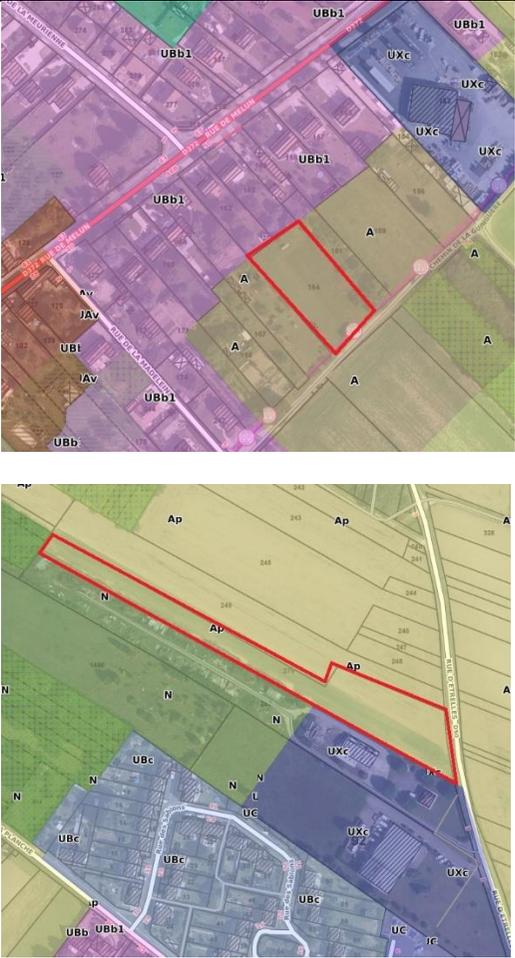
Perthes-en-Gatinais – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 204	Anonyme	contre la densification du village, alors que les infrastructures sont insuffisantes, les équipements publics sont sous-dimensionnés, insuffisance du réseau d'eau, système routier inadapté aux besoins et prévision de dégradation du trafic existant, « Mon propos n'est pas de rejeter tout projet et en particulier celui-ci mais de réfléchir préalablement à l'arrivée de populations nouvelles à l'accueil qui leur sera réservé en matière d'offres éducatives, culturelles, de déplacement, etc. plutôt qu'entasser de l'habitant et en constater trop tard les conséquences.	<p>Voir les réponses aux thématiques 2, 3, 4 et 5 du mémoire en réponse de la CAPF.</p> <p>Il est également à noter que très peu de nouveaux terrains ont été rendus constructibles par rapport au PLU actuel de Perthes. Par ailleurs, le maintien ou la mise en place d'OAP permet justement d'encadrer l'organisation et l'aménagement des nouvelles constructions en limitant leur densité par rapport à l'environnement urbain et aux capacités des équipements publics. A noter que les travaux sur le château d'eau ont permis d'améliorer la desserte (pression) en eau potable sur la commune.</p> <p>Pour respecter les densités imposées par le SDRIF-E, le périmètre des OAP sera revu avec la création de cœur d'ilots protégés et d'espaces naturels sur les franges des OAP. Il s'agit cependant de trouver un équilibre entre sobriété foncière et une densité de logements acceptable par rapport à l'environnement bâti et paysager.</p>
Obs 3 Registre papier Perthes	M. MARY Jean Pascal	demande de modifier le zonage, passer de zone Ap à zone A, pour pouvoir construire des serres.	<p>Le règlement graphique sera maintenu en l'état. Une partie des terrains est situé en zone agricole sur la partie Nord et permettront la réalisation d'un projet agricole.</p> 
Obs 5 Registre papier Perthes	M.SARRASIN Benoit et Arnaud	Expose qu'il est bloqué dans la cession des parcelles AB 160 et AB 161, dans le cadre d'une succession à régler, par la	<p>Dans un objectif de préservation des continuités d'espaces jardinés et paysagers au sein des villages, l'espace vert protégé aménageable sera maintenu. Ces espaces participent à la préservation du cadre de vie de la commune, à la protection de la biodiversité, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à lutter contre les ilots de chaleur.</p>

		<p>protection espace vert protégé aménageable. Demande suppression de cet EVPA et requalification zone UBb simple ; avec constructibilité pour au moins une habitation principale. Souhaite diviser le terrain en 2 ; le nouveau projet de PLUI dévalorise le bien, le rend difficilement vendable, empêche d'en disposer. Joint photo aérienne, projet de division, plan cadastral.</p>	
<p>Obs 6 Registre papier Perthes</p>	<p>M.LEFEBVRE de RIEUX</p>	<p>Agriculteur sur l'exploitation familiale, déplore que le projet empêche toute perspective d'évolution ; la totalité de ses terres est en zone Ap alors que dans le PLU elles sont en zona A . Cela gêne tout projet dans l'avenir (maraichage, cueillette avec serres, élevage...) demande garder ses parcelles YB 07 et 08 et 036 en zone A</p>	<p>Les terrains seront maintenus en Ap. Les terrains actuels de la zone A au Sud du site permettent de réaliser de nouvelles constructions et installations agricoles.</p> 
<p>Obs 10 Registre papier Perthes</p>	<p>M. VARVIER</p>	<p>Propriétaire limitrophe d'un terrain en mitoyenneté, souhaite que l'espace planté soit de la même épaisseur sur le pourtour du terrain</p>	<p>Un espace vert tampon est prévu dans l'OAP sur la plupart des franges de celle-ci.</p>

<p>Obs 11 Registre papier Perthes</p>	<p>M. LARCHIER</p>	<p>13 rue du Grand Moulin « 65-66 souhaite avoir un accès depuis le cœur d’îlot 2.2 pour une construction possible si le projet se fait »</p>	<p>L’inscription, dans l’OAP cœurs d’îlots 2, d’un nouveau principe d’accès dans le but de desservir la parcelle AI 66 impacterait le schéma d’aménagement proposé à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de l’emprise d’espace vert à créer au nord du secteur, et donc de la zone tampon devant permettre de conserver une distance avec les constructions préexistantes et garantir une bonne intégration des nouvelles constructions ; • Réduction de l’espace dédié à la construction d’habitations sur tout le linéaire de voie qu’il serait nécessaire d’aménager pour connecter la parcelle AI 66 ; • Aménagement d’une voie en impasse pour la desserte d’un lot, là où le projet d’OAP fixe un principe de voie traversante. <p>Pour l’ensemble de ces raisons, il n’est pas souhaitable de donner une suite favorable à cette demande.</p> 
<p>Obs 12 Registre papier Perthes</p>	<p>Mme JUSSERAND</p>	<p>3é rue du batardeau parcelle YB 44 Souhaite que soit rétabli le zonage UAv sur l’intégralité de sa parcelle, d’autant que la bande constructible est bien cohérente ; Sur le plan : zonage Ap sur partie Ouest</p>	<p>Ce terrain, situé en dehors de l’enveloppe urbanisée sera maintenu en zone Ap dans un souci de sobriété foncière et de réduction de la consommation d’espaces agricoles.</p>

			
<p>Mail 352, 358, 628, 742, 947, 997</p>	<p>M. BORELLY Yannick VITTOZ (VALFRANCE) CHEMIN SYLVAIN RENAULT</p>	<p>Expose que les agriculteurs sur le territoire de Perthes et sur le sud 77 livrent leurs céréales sur son site. Le projet propose de scinder la parcelle sur 2 règlementations différentes A et Ap. Or « le classement en zone Ap est incompatible avec l'activité exercée par notre entreprise et interdira toute évolution de notre activité sur la parcelle C94. Le machinisme agricole évolue très vite et les flux logistiques sont déjà très difficiles à gérer en période de moisson sur ce site. » Projet de création d'une aire de stockage extérieure de céréales déposé auprès des services de l'urbanisme de la Commune Perthes en 2021/2022, mais avis défavorable. « Le classement en zone Ap ne permettra donc plus de modifier les rotations des engins agricoles qui attendront leur tour sur la rue de Melun ». Contre le classement en zone Ap de sa parcelle.</p> <p>Et autres contributions des courriels indiqués.</p>	<p>L'agrandissement de cette zone générera de la consommation d'espaces agricoles dans un environnement sensible (proximité des zones humides, entrée de ville et site inscrit au Sud à proximité). La sécurité des entrées/sorties et du stationnement des véhicules sur la route départementale durant la courte période des moissons n'est pas un argument suffisant pour autoriser une artificialisation des sols supplémentaire de manière quasi irréversible.</p> 
<p>Mail 920</p>	<p>M. LOUIS</p>	<p>Parcelles AC164 et B279, demande reclassement de la 1ere de A en zone UB car déjà construite et inexploitable pour agricole. La seconde à reclasser en zone Ux mitoyenne, pour installer une nouvelle entreprise.</p>	<p>Les parcelles AC 164 et B279 sont situées en dehors de l'enveloppe urbanisée en zone agricole. Dans un contexte de sobriété foncière, un classement en zone UBb1 et Uxc générerait de la consommation d'espaces agricoles injustifiée.</p>

			
<p>Obs 14 Registre papier Perthes</p>	<p>M. FENISSE</p>	<p>Agriculteur, souhaite pérenniser l'exploitation familiale ; au milieu d'habitations, donc sans possibilité d'extension ; Parcelle C 96 figure bien en A au PLUi, mais une partie du terrain est dans le périmètre de protection d'une canalisation de gaz ; quelles règles d'implantation ? si pas possible de construire sur la C96, demande que les parcelles AE 23 et 24 soient classées en zone A et non Ap)</p>	<p>A ce stade, aucune prescription n'est établie par cette servitude. Néanmoins, le sujet sera retravaillé pour rappeler les prescriptions en vigueur et ne dépendant pas du projet de PLUi.</p> <p>Il convient de prendre connaissance des règles écrites dans le PLU de Perthes en vigueur pour estimer la faisabilité du projet. Ces règles concernent les immeubles de grande hauteur (à partir de 28m de hauteur) et les établissements recevant du public et non spécifiquement des bâtiments agricoles qui ne rentreraient pas dans ces catégories.</p> <p><i>Le long des canalisations de gaz : Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur

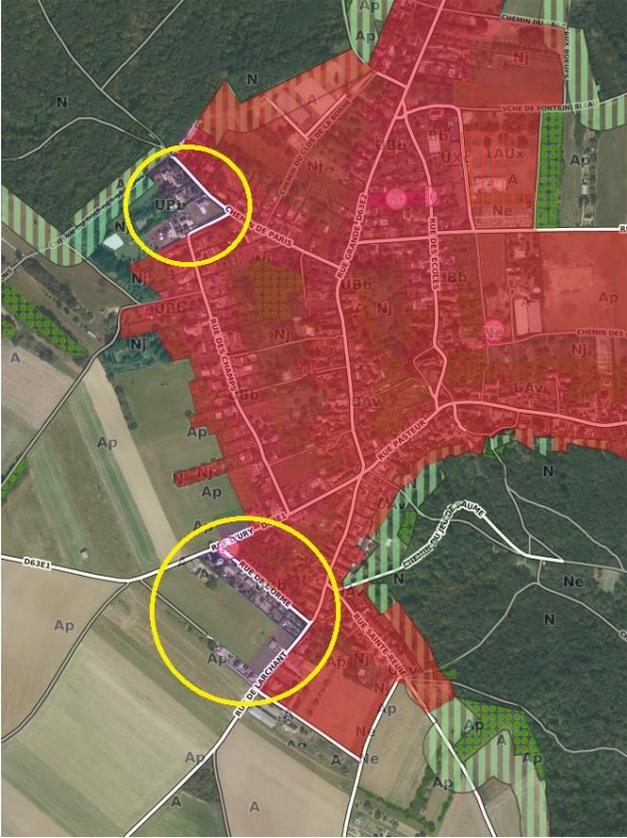
			<p>et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1 ère la 3 ème catégorie. • Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite. Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250 • Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. 12 Perthes - Règlement PLU modification n°2 24/03/2021 • Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1 ère la 3 ème catégorie. • Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite. Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300 • Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. • Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1 ère la 3 ème catégorie. • Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.
--	--	--	--

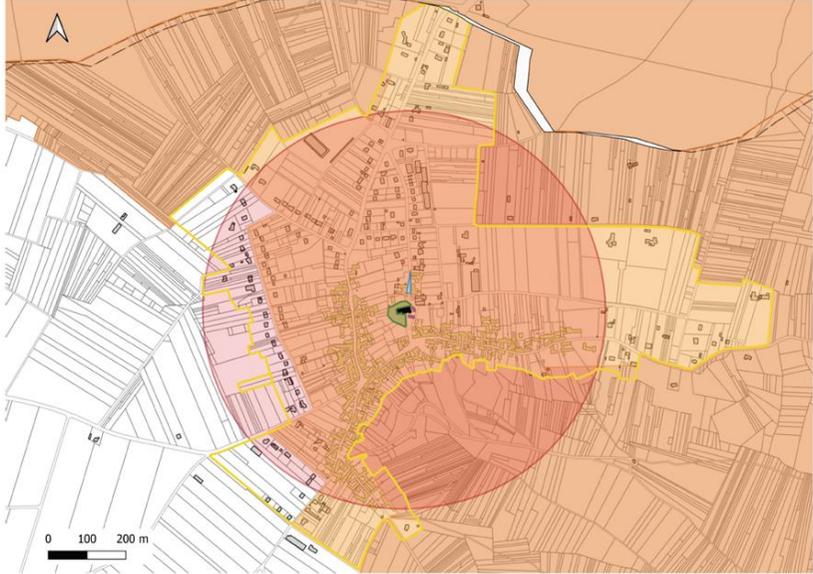


Le terrain ci-dessus classé en zone A pouvant accueillir le projet, il n'y a pas lieu de délimiter une nouvelle zone A délimitée sur le plan ci-dessous.



Recloses – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 14	Anonyme	<p>Contestation du PDA de Recloses, demande de modification pour adopter le même zonage que l'UBb du PLUi.</p> <p>« 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. De même pour les maisons rue de Larchant et 4 maisons angle chemin de Paris/rue des champs qui sont exclues alors qu'initialement dans le périmètre. C'est incompréhensible et à modifier à mon sens en adoptant le même zonage que l'UBb du PLUi. »</p>	<p>Cette proposition, discutée avec l'Architecte des Bâtiments de France a du sens en termes d'équité et de cohérence à protéger l'ensemble de la zone UBb par un avis conforme de l'ABF. Le PDA sera modifié dans ce sens (périmètre jaune du 2ème plan ci-dessous).</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			 <p data-bbox="1346 767 1608 783">Rapport de présentation du PDA de Recloses (77) - 12</p> <p data-bbox="1070 791 1630 818">PDA envisagé pour approbation (périmètre jaune)</p>
Mail 16	Anonyme	<p data-bbox="521 860 1043 1241">considère l'obligation de 2 places de stationnement /logement en secteur UAv de Recloses comme excessive et incompatible avec l'habitat existant du centre bourg. « Exiger 2 places de stationnement par logement va entraîner la non-possibilité de réhabilitation de granges ou de maisons en centre bourg. Cela impliquera également la limitation de proposition de logements à la location or nous devons attirer des jeunes dans notre village et contribuer au PLH de la CAPF.</p> <p data-bbox="521 1249 1043 1305">Je souhaiterais qu'une seule place soit exigée dans ce zonage</p>	<p data-bbox="1070 860 2152 1015">Dans les bourgs anciens des villages (zones UAv), les terrains ne permettent pas toujours de stationner 1 voire 2 véhicules personnels. Ainsi, les rues sont très souvent encombrées par les voitures qui stationnent. Cela pose un problème de circulation notamment pour les bus ou engins agricoles, de qualité de l'espace public et de contraintes pour les mobilités actives. Ainsi, le choix global a été fait de la part des élus de ne pas aggraver cette situation.</p> <p data-bbox="1070 1023 2152 1177">Néanmoins, la règle sur le stationnement peut compromettre certaines opérations visant à la réhabilitation de certains immeubles pour créer des logements ou des activités. Cela peut ainsi freiner la rénovation du bâti ancien et ne pas favoriser la création de petits logements dont l'offre manque sur le territoire. Afin d'en tenir compte, le règlement de la zone UAv sur la commune de Recloses concernant le stationnement sera retravaillé.</p>
Mail 249	Anonyme	<p data-bbox="521 1321 1043 1409">maintien surface constructible sur parcelles 434, 433, 243 et 245 dans zone UAv au 26bis, rue des Canches</p>	<p data-bbox="1070 1321 2152 1377">La délimitation de la zone UAv au droit des parcelles visées dans cette observation a été opérée en prenant en compte :</p> <ul data-bbox="1211 1385 2152 1441" style="list-style-type: none"> - Le secteur couvert par le dispositif "forêt de protection", soit les parcelles 245 et 243, où toute construction est déjà interdite.

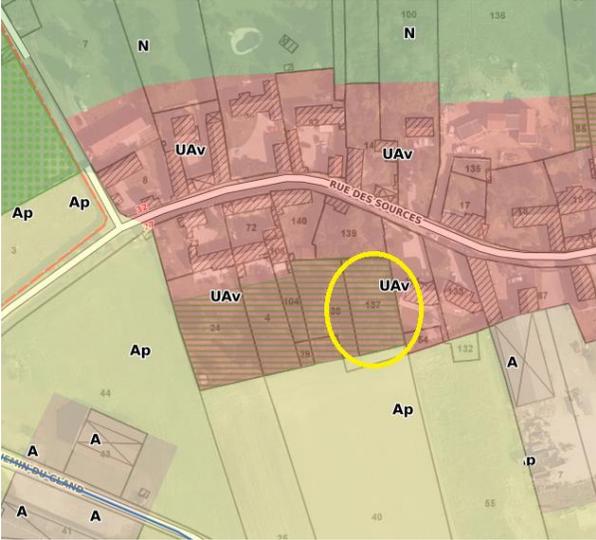
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>Souhaite que la surface constructible liée à ces parcelles soit conservée de façon identique à la situation actuelle visualisable sur le site Geoportail-Urbanisme ; « que la zone de protection indiquée dans le PLUi, qui porte sur une platière non totalement incluse dans la zone constructible actuelle, reprenne, de façon optimale, la situation actuelle ». Sinon, demande un découpage alternatif de cette zone allant rejoindre l'angle d'un bâti visible sur la photo aérienne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une bande de protection des lisières boisées, équivalente à la partie des parcelles 433 et 434 située entre la construction la plus au sud de l'unité foncière et la forêt de protection. <p>Ainsi, a été maintenue en zone constructible UAv, une emprise non bâtie d'un peu plus de 200m², située au plus proche de la rue des Canches et dans la continuité du bâti existant. C'est dans cette partie de l'unité foncière que de nouvelles constructions pourront être réalisées.</p> <p>La demande d'agrandissement de la zone constructible UAv, objet de la présente observation, porte donc sur la partie de l'unité foncière classée au PLUi en tant que bande de protection des lisières boisées.</p> <p>L'instauration de bandes de protection en lisière des massifs boisés est une traduction réglementaire des objectifs définis dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi, et en particulier de ceux détaillés dans l'axe n°1 "Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable". La mise en place de cet outil de protection s'inscrit également dans un objectif d'échelle régionale de préservation des franges des massifs boisés du SDRIF-E.</p> <p>La réduction de cette bande inconstructible pour y permettre de nouveaux projets de constructions serait donc contraire aux ambitions fixées dans le PADD. C'est pour cette raison que la proposition de redélimitation de la zone constructible ne sera pas retenue.</p>



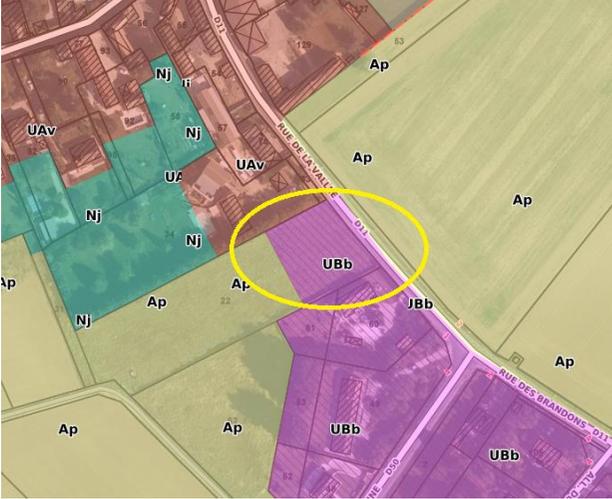
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 585	Mme GOUDAL Noémie	proposition de modification de la zone constructible. Demande modification plans du PLUi pour un projet d'atelier d'artiste ; joint une lettre de présentation, 3 plans, un plan de situation de son projet, ses inspirations architecturales.	<p>Cette demande modérée (en rose) sera acceptée. Par mesure d'équité pour les autres terrains dans une situation similaire, l'Espace Vert Protégé Aménageable sera retiré sur le périmètre rouge puisque sans impact sur la consommation d'espaces naturels.</p> 
Mail 1056	BLOMME	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.	Voir réponse au mail 14.
Mail 1062	Mme DARASSE	Demande d'inscription au PLUi et de prise de l'arrêté municipal. But : protection par les rideaux d'arbres ou zones boisées des vents d'ouest et donc des épandages de pesticides sur les zones agricoles vers les habitations du villages	Un certain nombre d'espaces boisés présents principalement dans les zones agricoles de la commune ont été classés en Espace Boisés Classés : 30 ha hors forêt de protection. A cela s'ajoute presque 3 km de haies. Pour une protection précise et efficace des arbres, il faudrait un repérage de ces arbres.
Obs 4 Registre papier CAPF	Mme HUTTE	Propriétaire en parcelle YB 6, zonage Ap , demande reclassement en zone U ; précise que dans les autres secteurs de Recloses, les constructions vont jusqu'à la lisière des bois	La parcelle Y6 est classée en zone Ap dans la continuité de la zone à l'Est reconnue agricole. Celle-ci n'étant pas boisée, elle a été classée par cohérence en zone Ap. Un classement en zone N aurait les mêmes effets (à quelques exceptions). De plus, elle est située dans la bande de protection de la lisière boisée (imposée par le SDRIF-E) et en dehors de l'enveloppe urbaine, son classement en zone U générerait de la consommation d'espaces naturels/agricoles contraire aux objectifs de sobriété foncière.

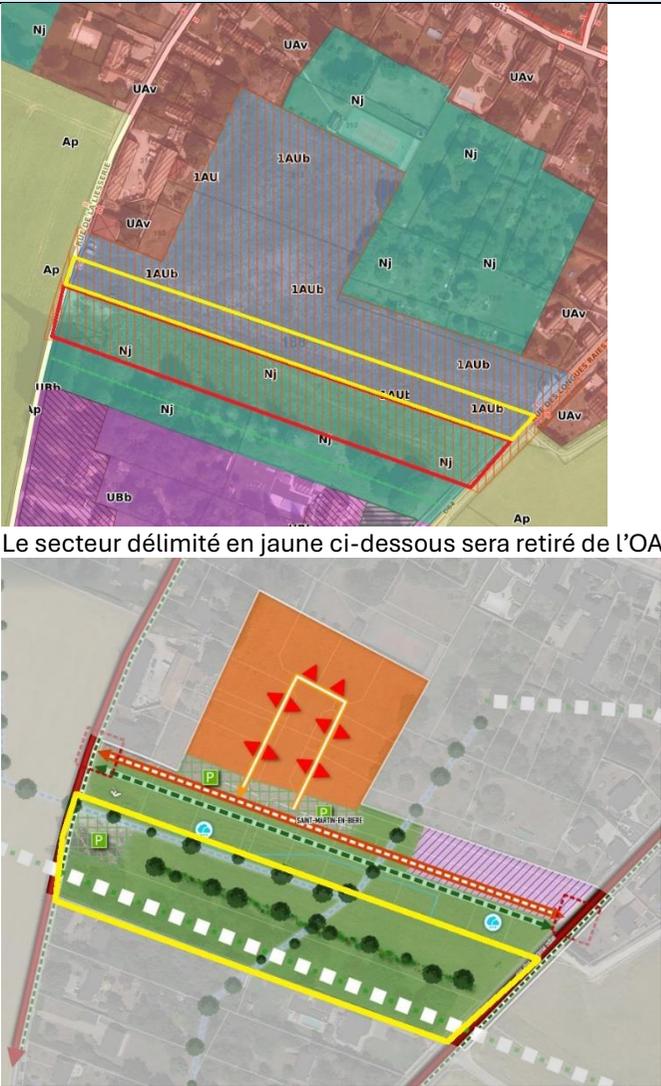
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>Les autres secteurs évoqués sont déjà bâtis et situés dans l'enveloppe urbaine. Des zones Nj viennent par ailleurs limiter la constructibilité sur les fonds de jardin</p> 

Saint-Martin-en-Bière – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 35	HAMIARD	<p>Demande de remise en zone UAV comme cela était sur le PLU</p> <p>Sur le PLU la parcelle AB 137 était en zone UA et nous avons la désagréable surprise de constater que dans le PLUI elle est passée en espace vert protégé. Cela n'a pas de sens et en plus cela pénalise notre parcelle située devant (AB 139). Nous demandons donc que la parcelle AB 137 soit classée en zone UAVH</p>	<p>Le terrain est classé en zone UAV et en espace vert protégé aménageable visant à préserver cet espace vert continu de 3500 m² (avec les terrains à l'Ouest eux aussi classé EVPa). Il permet par la préservation des jardins et des boisements d'accompagner la transition des espaces bâtis avec la plaine agricole. Il limite également les lots arrière peu qualitatifs pour l'espace urbain.</p> 
Mail 205	DE CABROL	<p>Propriétaire mitoyen au 54 rue de la Forêt, 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.</p>	<p>Les bâtiments du haras ne sont pas repérés dans le règlement graphique comme pouvant changer de destination.</p>

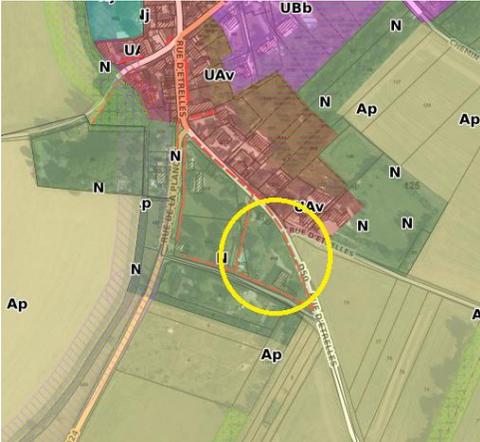
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Obs 2 Registre papier Arbonne-la-Forêt	COTTEREAU Patrick	Hauteur des abris en zone NJ	La hauteur de 3m définie en zone Nj pour les abris de jardin a été définie de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère de ce secteur.
Mail 521	HECTOR	demande une modification de zonage au 6 route d'Arbonne, à Saint-Martin-en-Bière. « Pour votre parfaite information, nous sommes propriétaires des parcelles zh 58, zh59, zh 62. Dans un souci d'équité avec nos voisins, nous sollicitons une modification du zonage de notre terrain afin qu'il bénéficie du même classement UBb, dans le prolongement logique des parcelles adjacentes. » Joint un plan de repérage où la bande constructible est diminuée sur ladite parcelle. Rectification demandée depuis la zone Ap prévue.	Effectivement, par mesure d'équité, le terrain délimité en rouge sera classé en zone UBb. 
Mail 556	HABERER Bien vivre à Saint-Martin-en-Bière FAPVS	L'OAP du secteur Macherin détruira un corridor écologique continu établi par le PNRG. Joint au document principal de 9 p l'avis du PNRG et tableau de réponse de la CAPF aux PPA. La	Les associations semblent confondre les deux coupures d'urbanisation repérées par le PNRGF sur la commune (Macherin et Forges). Le PNRGF évoque celle située sur la RD11 juste avant l'entrée dans le hameau de Forges. Cette zone UBb sera classée en zone Ap ou N suite à l'avis du PNRGF de maintenir cette coupure.

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>zone N est encore plus réduite que précédemment.</p>	 <p>La zone Nj située au sud de la zone 1AUb sera classée en zone N comme l'exprime le tableau de réponse aux avis des personnes publiques associées (p.59) pour clarifier le maintien et la protection de cet espace naturel en tant que continuité écologique. La zone N aura une largeur d'environ 50m.</p> <p>Deux permis d'aménager ont été accordés en 2021 et en 2023 sur cette OAP existante au PLU de Saint-Martin-en-Bière et sont toujours valables. Deux recours ont été formulés sur ces autorisations. Le zonage proposé et l'OAP préservée permettent de maintenir une cohérence entre les projets accordés et les dispositions règlementaires du PLU. Cependant, la zone AU sera réduite au périmètre initial du PLU en vigueur (la partie rouge sera donc supprimée de l'OAP et sera classé en N dans le plan ci-dessous). L'OAP comprendra la zone 1AUB et la zone Nj délimitée en jaune ci-dessous.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			 <p data-bbox="1070 710 1982 737">Le secteur délimité en jaune ci-dessous sera retiré de l'OAP et classé en zone N.</p>
<p>Obs 1 Registre papier Saint-Martin-en-Bière</p>	<p>LESIEUR Ghislaine</p>	<p>Classement de la parcelle ZC24 sur Macherin en zone constructible</p>	<p>Ces terrains sont classés en zone Ap (près agricoles). La délimitation d'une zone UBb en continuité de la zone UBb au Nord et au Sud serait cohérente au regard de la dent creuse qu'elle représente (périmètre rouge pour environ 500m² comme la surface du lot situé au Nord). Il n'y aurait pas de consommation d'espaces naturels et agricoles. La partie de terrain délimitée en rouge sera donc classée en UBb.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			

Saint-Sauveur-sur-Ecole – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 13 Registre papier Perthes	Mme AUBRY	Terrain 46 rue d'Estrelles prévu en zone NTVB ; 2 zones de ce type dans le PLU à Saint-Sauveur, très éloignées l'une de l'autre ; classement sans raisons, très restrictif, remet en cause la valeur du bien . demande classement en zone UA comme les parcelles voisines.	<p>Les parcelles visées dans cette observation, anciennement classées en zone NTVB dans le PLU communal, ont été reclassées dans le projet de PLUi en zone N afin de préserver leur caractère majoritairement végétalisé et arboré. La zone N sera donc maintenue.</p> <p>Ce secteur présente de faibles densités bâties sur de vastes emprises non artificialisées, le rendant incompatible avec un classement en zone UAv situé de l'autre côté de la rue d'Estrelles. Ce classement UAv correspond aux tissus anciens des centres bourgs, caractérisé notamment par une plus forte densité bâtie et des hauteurs souvent plus importantes que dans les tissus résidentiels plus récents.</p> 
Mail 290	DUPUY Jean-Pierre	Passage d'une parcelle en zone constructible Nous sommes propriétaires de la parcelle 129 sur la section ZC d'une surface de 934 m2 et nous souhaiterions que cette parcelle devienne constructible. La parcelle est située au bout du chemin des Corneilles.	<p>Cette parcelle se situe en dehors de l'enveloppe urbanisée, en continuité d'autres espaces naturels qu'il convient de préserver notamment pour la protection de la biodiversité et des continuités écologiques. Pour cette raison, elle sera maintenue en zone naturelle.</p> 

Mail 334	Mme MOREAU	Demande de classement « du mur bordant notre propriété ZB233 (située au 12 rue du bois rouge, hameau de Brinville) avec les parcelles A738, A554, A555, A556 et A557 »	<p>Le mur en pierres sera classé en tant que mur protégé sur le linéaire jaune ci-dessous.</p>  
Mail 661	M.SEKSEK Jean-Marc	Habitant rue des Fontaines, directement impacté par le projet d'OAP de la mare au Chauvet. 4 OAP dans la commune ; projet déjà rejeté. Les terrains devaient être des espaces libres, non constructibles. Augmentation de la circulation, mais pas de règlement de voirie en annexe du PLUi ; problèmes techniques (assainissement, réseaux...) . Très fortement opposé au projet d'OAP	<p>Voir, d'une part, les réponses à la thématique 7.2 du mémoire en réponse de la CAPF.</p> <p>D'autre part, en ce qui concerne l'assainissement, le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération prévoit l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain de l'opération. Dans le cas où le terrain ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, l'avis du service eau et assainissement sera défavorable et la construction remise en cause. Il sera indiqué dans l'OAP que la zone est hydromorphe et que des précautions sur la gestion des eaux pluviales devront être prises pour l'aménagement et les constructions envisagées.</p>
Mail 712	M. et Mme LECOCQ-PIOT-BERTIN	Nous demandons le changement de zonage de la parcelle située aux "Cailloux" cadastrée section AB N°51 d'une superficie de 1ha 7a 43ca (déjà réalisée lors du PLU de 2020). Actuellement classée en zone AP, nous proposons qu'elle soit transformée en zone constructible. Cet aménagement permettrait ainsi de répondre aux besoins croissants en logements de la commune. La dite parcelle est située en continuité du lotissement des Bibançons (viabilité du terrain à proximité).	Il n'est pas envisagé d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain situé en zone agricole. Le choix s'est porté sur d'autres secteurs et notamment un secteur dont la commune est propriétaire en limite directe avec l'enveloppe urbaine.
Mail 784	M. GALIN Rémi	AOP Mare Chauvet à Saint-Sauveur-sur-Ecole 5 pièces jointes – contribution complémentaire à la n°289 Le terrain d'assiette du projet d'AOP de la mare Chauvet a été acquis au début des années 1990 avec l'engagement de le conserver en zone naturelle (délibérations municipales jointes). Ces	<p>Voir, d'une part, les réponses à la thématique 7.2 du mémoire en réponse de la CAPF.</p> <p>D'autre part, le document d'urbanisme en vigueur (PLU puis PLUi) régit l'occupation du sol, les constructions et les aménagements. A noter que les documents de 1991 précisent bien : « Il est précisé que la non-constructibilité de cette parcelle ne peut être indiquée dans l'acte de vente, le Conseil Municipal ne pouvant engager l'avenir de cette façon »</p>

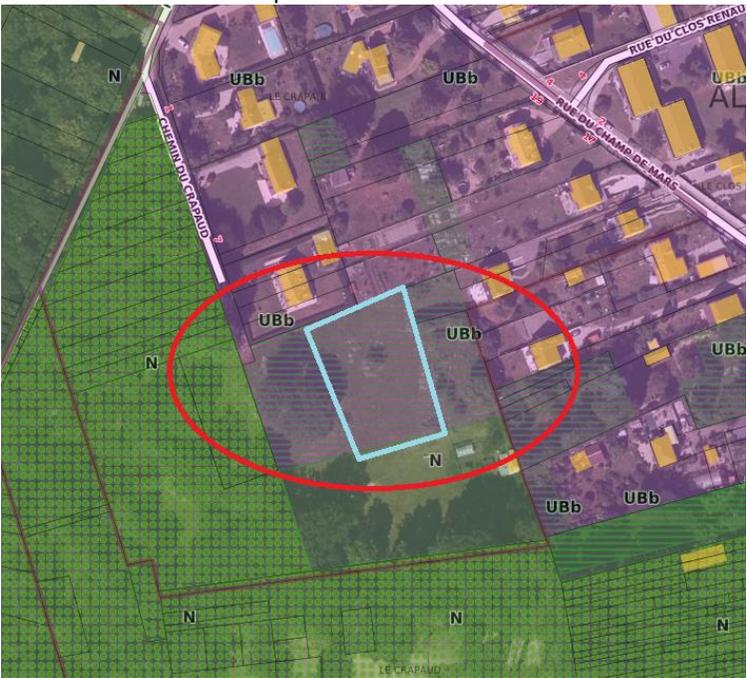
		documents prouvent que ces terrains n'ont pas vocation à être urbanisés. Il est scandaleux de revenir sur cet engagement qui est mal motivé et contraire au PADD.	
Mail 863	Mme MARX Caroline	Je conteste le nouveau tracé des limites de constructibilité adopté dans le cadre du PLUi. Le nouveau zonage affecte directement mon terrain cadastré AB n°31 situé 6 rue des Ajoncs à Saint Sauveur-sur-Ecole en modifiant ses possibilités de constructibilité de manière préjudiciable. En comparant avec le zonage du PLU, il est pertinent de remarquer que le traçage semble totalement aléatoire sans tenir compte de l'existant. La surface de constructibilité de mon terrain est fortement réduite alors le fond voisin de son côté voit sa surface augmenter. Quelle en est la logique ?	L'EVP aménageable sera supprimé sur le triangle rouge délimité ci-dessous. 
Mail 548	Anonyme	Document de 6p d'observations relatives à art. 5.1, 5.2, 5.4 : - Caractéristiques architecturales de toitures et des clôtures, il n'est rien précisé pour les limites entre séparatives, - Performance énergétique et harmonie de façade, cite le code de l'urbanisme pour les PAC, questions rédactionnelles - Zone N, les caractéristiques architecturales compatibles avec article L372-1 du code de l'environnement ?	Les exhaussements et affouillements seront autorisés dans toutes les zones U, A et N : « Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone”. Des règles sur les installations légères et les containers seront précisés dans le règlement du PLUi. Les revêtements de couleur claire seront imposés peu importe le matériau d'étanchéité. L'insertion architecturale des constructions ne peut être règlementée complètement par des règles binaires. Il convient de laisser une appréciation certes arbitraire mais qui permettra de laisser s'exprimer certains projets architecturaux. L'aluminium étant un métal, il fait partie des matériaux autorisés au contraire du PVC qui est lui interdit. Ces dispositions pourront être précisées. Effectivement, le type de clôture sera différent sur un terrain suivant la zone dans laquelle se trouve la portion de clôture. Cependant, cela n'est pour autant pas incompatible avec une qualité paysagère et urbaine. Les clôtures constituées de grillage doublée d'une haie sont autorisées dans toutes les zones, ce qui favorisera à la fois la biodiversité et la qualité paysagère.

			<p>La disposition sur “le bois lasuré et vernis étranger au secteur” sera supprimée après observation effectuée par un conseil municipal. Le bois pourra être lasuré et vernis mais non brillant.</p> <p>Les dispositions sur les clôtures seront remaniées afin de prendre en compte toutes les clôtures qu’elles soient en limite ou en retrait mais donnant sur ces limites. La hauteur des clôtures est limitée à 2m sauf exception si prolongement d’un mur en pierre ou protégé.</p> <p>Les clôtures en zone N devront respecter l’article L. 372-1 du code de l’environnement. Le règlement reprendra cet article.</p> <p>Les dispositions sur l’intégration des dispositifs techniques seront questionnées pour en améliorer la lisibilité.</p> <p>La règle sur les panneaux solaires sera retravaillée collectivement. Plusieurs communes se sont montrées favorables à l’autorisation de panneaux solaires visibles depuis l’espace public en zone UAv. Les règles sur les panneaux solaires et les volets roulants s’appliquent aux constructions existantes et nouvelles.</p>
--	--	--	---

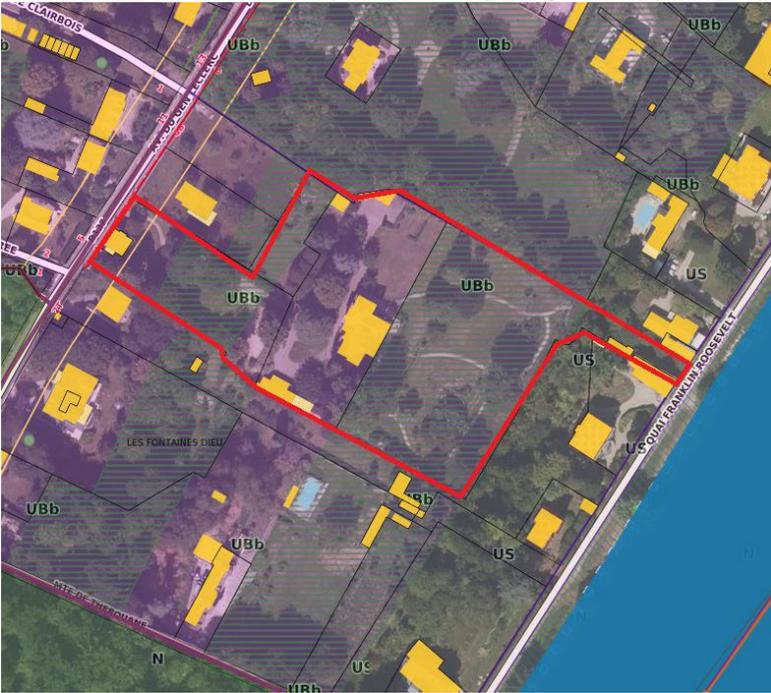
Samois-sur-Seine – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 8	Mme Stéphanie CODINA	J'attire votre attention sur le fait que deux arbres, des épicéas centenaires, n'ont pas été classés dans le PLUi comme arbres remarquables alors qu'ils présentent incontestablement un intérêt pour le patrimoine naturel de Samois. Ils se localisent au 40 rue de Bas Samois et sur la parcelle attenante. Ils mériteraient par conséquent d'être protégés car ce sont de très beaux sujets qui apportent à la rue pavée, la plus pittoresque et la plus touristique du village, un charme incomparable.	Tel qu'indiqué dans l'avis du conseil municipal sur le projet de PLUi arrêté, un travail de repérage des arbres remarquables sur la commune de Samois est en cours et sera intégré au PLUi soumis à approbation. Néanmoins, ces deux arbres ne correspondent pas à des arbres remarquables et ne seront donc pas protégés.
Mail 96	Anonyme	constructibilité parcelles ZB56 et ZB57 chemin des Feuillardes Samois sur seine Propriétaires de ces 2 parcelles qui se situent dans zone pavillonnaire. Il semblerait qu'elles soient UBa ou UBb (distinction et identification du zonage difficile) donc dans une zone constructible. La façade sur rue est d'environ 9.60/10 m. Il est donc indispensable que pour qu'un projet de construction puisse aboutir, la future construction soit implantée au moins sur une limite séparative, voir deux. Nous demandons la confirmation de pouvoir construire sur une voir les deux limites séparatives.	Le terrain est situé en zone UBb qui permet l'implantation des constructions sur une limite séparative maximum. Mais au regard de sa faible largeur, la future construction pourrait ne pas s'intégrer à l'environnement paysager et bâti de ce secteur en frange de l'urbanisation.
Mail 159	BICHON-LHERMITTE Françoise	Site de Bellefontaine apparaît en RG en zone N11, « Il s'agit donc d'une erreur. Nous demandons que le zonage soit revu en tenant compte de l'environnement naturel remarquable du site et de la présence de nombreuses sources. Il est important que ce lieu puisse connaître une nouvelle vie car il ne fait aujourd'hui que se dégrader. Toutefois il convient de limiter les éventuelles constructions à venir à l'emprise des constructions actuelles et ne pas ajouter de	Effectivement, il s'agit d'une erreur. Le secteur sera revu pour à la fois permettre la réhabilitation et la reconversion du site tout en protégeant son écrin naturel composé de boisements et de sources. Un STECAL encadrant une constructibilité limitée sera délimité sur le périmètre rouge. Le bâtiment historique principal reste protégé en tant que bâtiment de qualité architecturale.

		<p>surface imperméabilisée à celles déjà présentes. »</p>	
<p>Mail 160</p>	<p>BICHON-LHERMITTE Françoise</p>	<p>Le site de ce qui fut le camping implanté à Samois sur un terrain de l'ONF est zoné Ne. Si nous pensons qu'un jour peut être il sera de nouveau en service, il nous semble plus judicieux de le zoner en NI</p>	<p>Le terrain du camping sera classé en zone NI tout en adaptant les règles de constructibilité à la sensibilité environnementale et paysagère des lieux.</p> 
<p>Mail 251</p>	<p>BICHON-LHERMITTE Françoise</p>	<p>L'EHPAD de Samois est située en zone UE, zone où les hébergements ne sont pas autorisés. Il y a donc une erreur qu'il convient de corriger. Par ailleurs l'EHPAD disposait d'un logement de fonction qui n'est plus occupé et n'est plus utile au fonctionnement. Il serait souhaitable</p>	<p>Le terrain de l'EHPAD sera classé en zone UAv afin de corriger cette erreur. Le logement de fonction peut ainsi être désolidarisé de celui-ci.</p>

		de pouvoir disposer de ce logement pour une vente ou une location sans rapport avec l'établissement.	
Obs 4 Registre papier Héricy	HIESSE	Interrogation sur zone UBb, hachurages espaces verts protégés ? Sentier de Brolles à l'est de l'EBC	Les hachures vertes correspondent aux Espaces Verts Protégés aménageables qui interdisent les constructions principales tout en autorisant les annexes à l'habitation dans la mite de 20 m ² , les piscines jusqu'à 35m ² et les extensions limitées à 30 m ² des constructions principales. Il s'agit de préserver ces espaces de jardins paysagers tout en permettant quelques constructions annexes de faible emprise liées aux constructions principales. Les espaces verts protégés aménageables sont utiles à la préservation de la biodiversité, à la lutte contre les ilots de chaleur, à l'infiltration des eaux pluviales et à la préservation du cadre de vie.
Mail 301	PENALVER Virginie	Demande de modification de zonage sur parcelle ZA2 de 4200m ² dont la totalité est classé en zone UBa, en « espace vert aménageable » alors que le PLU communal ne classe que la moitié. Il s'agit d'une erreur dans le règlement graphique.	Il s'agit effectivement d'une erreur de zonage. L'EVP aménageable sera retiré sur la partie délimitée en bleu sur le plan ci-dessous. 
Mail 330	Marie KEHLHOFFNER	Dans le cadre de l'enquête publique concernant le futur PLUi, nous avons été informés des modifications relatives à la destination du Château de Bellefontaine. Actuellement la Mairie de PARIS est toujours dans l'optique de le vendre et, selon moi, il serait réducteur de réduire le champ des possibles de son occupation tout en	Voir réponse au mail 159. Les dispositions règlementaires définies pour ce site visent à permettre sa réhabilitation tout en privilégiant les nouvelles constructions sur les parties déjà artificialisées et bâties aux abords directs du Château. Les sous-destinations autorisées seront par ailleurs diversifiées.

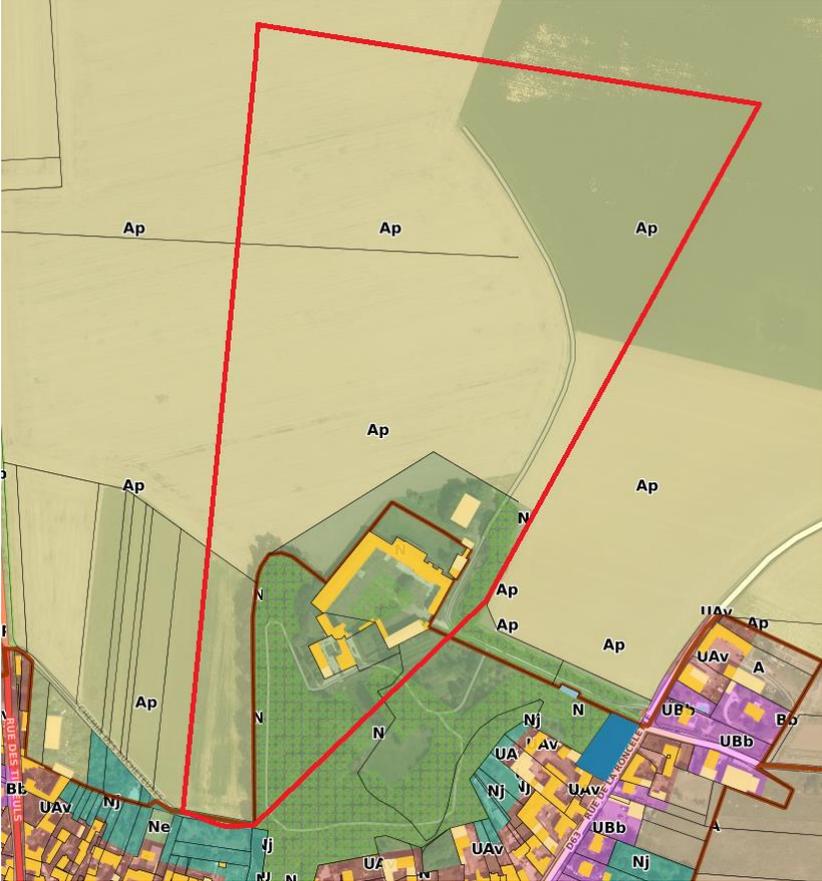
		respectant, bien entendu, et le patrimoine et la forêt de FONTAINEBLEAU.	
Mail 332	M. SURREAUX	Au sujet du « château de Bellefontaine. Il serait question de limiter sa destination, notamment pour en faire sa résidence principale. Au vue des difficultés rencontrées par la mairie de Paris a vendre ce domaine, il n'est pas souhaitable d'en limiter sa destination, tout en respectant bien entendu le cadre histoire et forestier du lieu. »	Voir réponses aux mails 159 et 330. Le secteur est classé en zone NI permettant une diversité de destinations et sous destinations possibles pour en permettre sa reconversion.
Mail 450	E.H.P.A.D Mathurin FOUQUET	L'E.H.P.A.D Mathurin FOUQUET demande à ce que le bâtiment qui était anciennement un logement de fonction puisse changer d'affectation pour être vendu selon l'avis favorable du Conseil d'administration du 1er juillet 2024.	Voir réponse au mail 251.
Mail 786	M. SCHIMA Ludovic	Je suis propriétaire d'une maison d'habitation située 24 bis avenue de la Libération à Samois sur Seine, sise sur les parcelles cadastrales AL619, AL621, AL 624 et AL 625. Le terrain de mon voisin situé au 24 de la même avenue, correspond aux parcelles cadastrales AL618, AL620, AL 622 et AL 623. Jusqu'en juin 2017, les terrains des 24 et le 24 bis constituaient la même unité foncière, une construction y est déjà existante. Avant la modification n°2 du PLU de 2022, les parcelles AL621 (24 bis Av.) et AL620 (24 Av.), situées en fond de terrain, étaient constructibles. Après la modification n°2 du PLU, la parcelle numéro 621 est devenu non constructible. Il en a été de même pour d'autres fonds de parcelles 174, 173, 172, 171 et 169 attenantes. En revanche, la parcelle AL620 (24 Av.) est la seule à avoir conservé son caractère constructible. Sur le graphique du PLUi, je constate que le fond de parcelle AL620 (24 Av.) demeure constructible et les fonds de parcelles attenantes numéros AL174, 173, 172, 171 et 169 sont redevenues constructibles, comme c'était le cas antérieurement à la modification	Cet Espace Vert Protégé aménageable est un résidu isolé d'un ancien jardin protégé par erreur. Il sera donc retiré (zone rouge ci-dessous). A noter que sur la parcelle AL 620, une autorisation d'urbanisme avait été accordée avant l'approbation de la modification n°2 du PLU. 

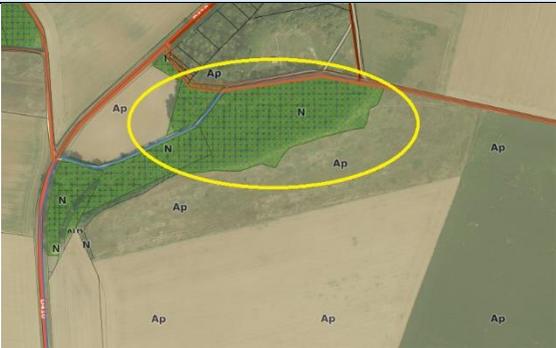
		<p>n°2 du 31 mars 2022. La parcelle numéro AL 621 (24 bis Av.) est la seule classée en Espace vert protégé aménageable, demeurant donc inconstructible. Je vous demande de me transmettre votre avis circonstancié au sujet de cette différence manifeste de traitement entre plusieurs fonds de parcelles contiguës.</p>	
<p>Obs 9 Registre papier CAPF</p>	<p>PARMENTIER</p>	<p>Ont 2 PC sur leurs terrains (un carport et une serre), obtenus sur terrains alors constructible, non encore mis en oeuvre ; or dans le projet la zone est à constructibilité limitée (doc PC joints)</p>	<p>L'espace vert protégé aménageables sera maintenu. Les constructions déjà autorisées ne sont pas remises en cause. L'EVP permettra de protéger cet espace pour le futur.</p> 

Samoreau – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 183	JOURDAIN Patrick	Zone 1AUb Sur la zone 1AUb couverte par l'OAP Saint-Aubin, la hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum. Cette hauteur mériterait d'être abaissée à 8 m afin de prendre en compte la hauteur des constructions environnantes et la sensibilité paysagère de ce site en bordure du parc Saint-Aubinet de la vallée de la Seine.	La hauteur sera abaissée à 8 m en conséquence.

Tousson – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 304	JARZAGUET Anne-Catherine	demande pour « la Cour des Bois » à Tousson, en zone N et zone Ap. Demande un classement en A pour les besoins de l'exploitation. Diversification d'activités vers les domaines forestiers et équestre. Parcelles concernées : 091, 03, 0934, 0935 sont en zone N, alors que projet de vergers, potagers et activité de sylviculture envisagés. La parcelle ZB0061 doit être défrichée et replantée (bois Four à chaux) demandée en A également. Concernant l'exploitation équestre à Tousson, les parcelles 0078, 0079 et 0308 classée en zone N devraient être reclassées en A. La parcelle 0080 fait déjà l'objet d'une demande pour prairies et abris à chevaux et d'autres paddocks sont projetés autour des bâtiments actuels. 6 documents graphiques sont joints à la demande.	<p>Le périmètre délimité en rouge sera classé en zone A afin d'éviter un impact paysager trop important pour des bâtiments agricoles installés proches des entrées de village. Les Espaces Boisés Classés seront préservés sur les terrains du corps de ferme.</p>  <p>Il est rappelé que la zone Ap permet l'exploitation du sol pour une vocation agricole. La zone A permet de nouvelles constructions agricoles. Ainsi, la zone N délimitée sur ces boisements n'empêche pas leur exploitation. Si la vocation de cet espace doit rester boisée, il n'est pas nécessaire de retirer l'Espace Boisé Classé. Celui-ci empêche le défrichement mais pas les coupes et abattage d'arbres pour une exploitation forestière du bois.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			 <p>The image is an aerial photograph overlaid with a planning map. A central area is shaded in green with a fine grid pattern and is circled with a yellow oval. This area is labeled with the letter 'N'. Surrounding this central area are several other regions, some of which are labeled 'Ap'. The map shows a network of roads and a river or canal on the left side.</p>

Ury – Sujets spécifiques à la commune

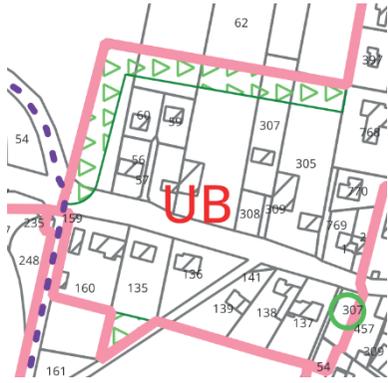
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 1 Registre papier Ury	Anonyme	Stationnement : le nombre de places, en rapport avec la surface construite, n'est pas précisé. Préciser les implantations de panneaux solaires ; et l'implantation des futurs hangars agricoles.	<p>Le nombre de places de stationnement exigé par opération de construction dépend de la destination de la construction et de la surface de plancher de celle-ci (habitat, commerces, bureaux...).</p> <p>L'implantation des panneaux solaires est définie en page 52 du règlement écrit : Les panneaux solaires sont autorisés à condition que leur pose soit discrète et par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires ou sur les dépendances/annexes plutôt que sur les toitures visibles depuis l'espace public.</p> <p>La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans une composition architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture ; • avec une intégration au plus près du nu du matériau de la toiture (en superposition estompée) ; • selon une forme simple rectangulaire constituée d'un seul tenant par pan de toiture. <p>L'OAP thématique "Patrimoine et formes urbaines" vient préciser en page 31 par des schémas l'insertion harmonieuses des panneaux sur les constructions.</p> <p>Les constructions agricoles sont possibles dans les zones A du PLUi délimitées au règlement graphique. La zone Ap les interdit.</p>
Mail 206	HOUY Jean-Philippe	Demande un échange de parcelle pour un projet de serres (échange parcelles 35 et 36 contre parcelle 69).2 photos Géoportail sont jointes pour repérage.	Les bâtiments agricoles ne sont pas inconstructibles le long de l'autoroute (voir article 4.3.1 du règlement écrit en pages 22 et 23). Néanmoins, la zone A délimitée en rouge sera supprimée et la zone bleue classée en A.

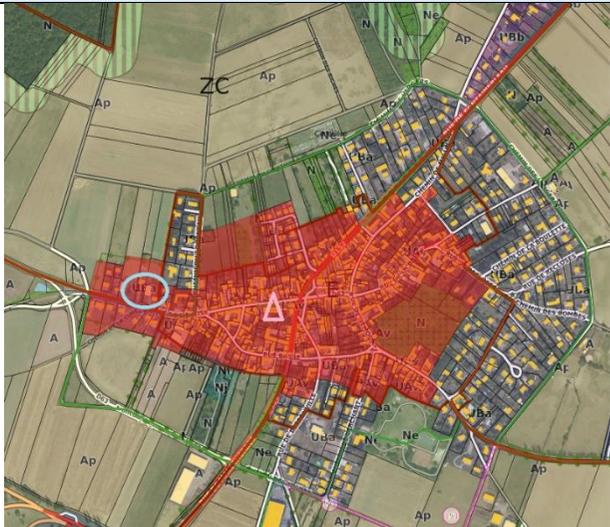
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Obs 2 Registre papier Ury	Anonyme	Certains points remarquables ne sont pas bien placés. Il conviendra de les mettre aux endroits requis.	En effet, il semble que la localisation exacte des éléments repérés au titre du patrimoine bâti ne soit pas correcte. Une vérification et correction sera effectuée sur la commune et sur l'ensemble du territoire lorsque des données s'avèrent contradictoires.
Mail 306	BLOCH Manuel	<p>Nombreux commentaires sur le règlement écrit, souligne l'hétérogénéité de périmètre de la CAPF et les difficultés propres à chaque commune, qui font l'objet de nombreuses exclusions : sauf pour telle ou telle commune, la règle est celle-ci pour toutes les autresDéploire l'augmentation considérable de bureaucratie qui en découle.</p>	<p>Les observations relatives à l'aspect extérieur des constructions (bois lasurée, volets, bois vernis) ont déjà été effectuées dans le cadre de l'avis du conseil municipal d'Ury. Les réponses et ajustements envisagés sont présents dans le tableau annexé au dossier d'enquête publique. Idem pour la clarification de la zone UXc pour la commune d'Ury. A noter que la commune a souhaité que la ZAE route de Nemours soit finalement classée en UXc avec 200 m² maximum de surface de vente.</p> <p>Il n'y a pas de zone Nl sur Ury, il s'agit d'une erreur intervenue au fur et à mesure de l'élaboration du document. Elle concernait initialement la zone hôtelière du Novotel. Celle-ci a été remplacée par une zone N avec un STECAL permettant 300m² de nouvelle emprise au sol sur l'emprise du STECAL. La hauteur sera limitée à 8m sur le STECAL.</p> <p>Quelles sont les recommandations du conseil municipal d'Ury ? Celui-ci a en effet délibéré le 27 septembre 2024 pour donner un avis favorable au PDA d'Ury sans réserve ni recommandation.</p> <p>Pour rappel, les PDA sont des servitudes d'utilité publique qui protègent les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Ils ont été délimités en concertation avec l'ABF et les communes.</p>

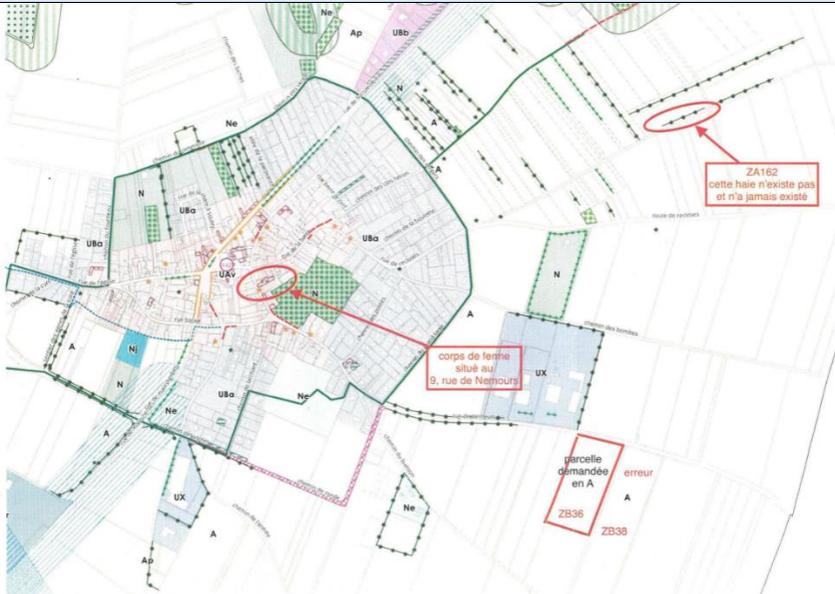
N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>Les outils réglementaires mis en place dans le cadre du PLUi participent largement à protéger l'environnement : zones N, Nr, Nj, EBC, EVP aménageables et stricts, bande constructible, parc et jardins remarquables...</p> <p>La Forêt de Fontainebleau est déjà protégée par la servitude d'utilité publique Forêt de protection, le site classé et constitue une zone Natura 2000. Elle est classée en zone N ou Nr au PLUi et constitue un des espaces forestiers les plus protégés de France.</p> <p>La superficie des zones U impactant des zones Natura 2000 s'élève à 26,4ha. Il s'agit principalement d'héritages des PLU actuels issus d'autorisations d'urbanisme accordées et de recouvrements à la marge de ces espaces, qui seront réexaminés afin de recalculer les limites de zones et proposer dans certains cas de nouvelles protections.</p> <p>A noter que plusieurs de ces espaces sont déjà couverts par d'autres outils réglementaires tels que les EBC, les EVP aménageables, les prescriptions graphiques du SPR de Barbizon, réduisant de fait les impacts sur la zone Natura 2000. Il est rappelé que les projets de construction au sein d'une zone Natura 2000 doivent faire l'objet d'une étude d'incidences, indépendamment des prescriptions réglementaires du PLUi.</p> <p>C'est le principe du PLUi que d'être un document unique et commun pour une intercommunalité. Il permet de définir des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme à l'échelle d'un territoire de bassin de vie cohérent plutôt que de s'arrêter aux limites communales. Il permet de prendre en compte des réalités et politiques publiques locales : développement économique, continuités écologiques, mobilités, réseaux d'eau et d'assainissement, besoins en logements...</p> <p>Le PLUi a permis d'harmoniser les dispositions réglementaires sur certains secteurs se ressemblant mais aussi de prendre en compte la diversité des spécificités des secteurs du territoire (forme urbaine, mixité fonctionnelle ou non, ...).</p> <p>Si la réalisation d'un PLUi est fastidieuse et chronophage, elle a été réalisée en co-construction avec les communes et en concertation avec la population. Le PLUi permet au contraire d'avoir une lecture commune et une projection cohérente de l'aménagement sur le territoire du Pays de Fontainebleau plutôt que 26 PLU communaux réalisés à des temporalités très différentes et qui n'interagissent pas les uns avec les autres. Le PLUi permet à tout un territoire de prendre en compte en même temps les nouvelles et dernières législations mais aussi les orientations des documents supra-communaux qui s'imposent à ce document (SDRIF-E, charte du PNRGF, SDAGE...).</p> <p>Les procédures d'évolution de PLUi existent (révision générale, révision allégée, modification, modification simplifiée, mise en compatibilité) et permettront de faire évoluer les documents lorsqu'elles sont justifiées. Toute procédure d'évolution de PLU ou de PLUi prend un certain temps nécessaire à la concertation, aux études d'impact, à la consultation, à l'enquête publique... Le PADD constitue le socle commun que devront respecter les procédures d'évolution du PLUi.</p> <p>S'il nécessite un temps d'appropriation pour le connaître et l'appliquer, le PLUi a été rédigé avec la volonté des élus de le rendre compréhensible par tous. Les communes ne sont pas</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>concernées par toutes les zones ni par toutes les prescriptions graphiques. Le fait de disposer d'un document commun permet au contraire aux agents en charge de l'urbanisme et aux Maires d'échanger sur l'application des règles. Son application ne sera donc pas plus lourde. Des outils pédagogiques seront réalisés pour faciliter sa prise en main.</p> <p>Pour rappel, la Communauté d'agglomération n'est pas responsable de l'obligation de réaliser un PLUi mais elle s'inscrit pleinement dans ce travail pour définir un projet d'aménagement cohérent à l'échelle de son territoire.</p>
Mail 497	MERLE Christophe	<p>Parcelle référencée au cadastre sous le n° ZD 135 - zone nommée UBa 1 pièce jointe</p> <p>La parcelle ZD 135 à Ury était classée en zone UB dans le PLU actuel. Le projet de PLUi partage ma parcelle ainsi que celle de mon voisin cadastrée ZD 160 en zone UBa et en zone A.</p> <p>Demande n° 1 : déplacer la haie mal positionnée sur le document nommé le « Règlement Graphique » afin de la faire coller à la réalité (voir Schéma n° 5 du document joint - Proposition).</p> <p>Demande n° 2 : supprimer l'identification du fond de jardin comme faisant partie d'un « espace relai participant à la trame en pas japonais » dans le document intitulé « TVB d'Ury » (voir Schéma n° 7 du document joint - Proposition)</p>	<p>La haie sera déplacée afin de prendre en compte les délimitations parcellaires (linéaire rouge ci-dessous). La zone UBa sera reprise comme au PLU en vigueur (ajout en bleu)</p>  <p>Les cartes de la trame verte et bleue sont indicatives. Cet espace enherbé joue un rôle de relais pour la biodiversité. Il n'est cependant pas associé à une protection particulière dans le PLUi puisque situé en zone Ap (espace vert protégé aménageable par exemple).</p>
Mail 836 et 852	PINOT Cédric	<p>Changement de zonage 2 pièces jointes</p> <p>Je suis agriculteur sur la commune de Ury et propriétaire de la parcelle 000ZD210 qui est aujourd'hui en partie en zone A, et je souhaiterais que le reste de la parcelle soit également en zone A, et avoir une dérogation</p>	<p>La zone A (agricole constructible) était déjà délimitée dans ces contours dans le PLU en vigueur.</p> <p>La bande de protection issue de la loi Barnier ne résulte pas du PLUi mais de la réglementation nationale. Ses dispositions figurent en pages 22 et 23 du règlement écrit (dispositions générales). Comme indiqué, les règles d'inconstructibilité ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricoles.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>pour la zone de protection. Je suis en projet pour stocker du grain sur mon exploitation, et j'ai également besoin d'installer un système de récupération des eaux de pluie afin d'être aux normes pour la protection incendie de mes bâtiments et j'ai besoin pour cela détendre cette zone.</p> <p>Ce terrain est mon lieu d'exploitation principal.</p> <p>changement de zonage 1 pièce jointe</p> <p>Agriculteur sur la commune de Ury, la ferme à toujours été dans le centre du village. Pour des questions de proximité avec le voisinage, de nuisances sonores, de problèmes d'accès et de risque de pollution, je souhaite déménager la ferme à l'extérieur du village, sur les parcelles 000ZA 70,71,72,73 qui sont déjà en zone A. Je souhaiterais une extension de cette zone A à la parcelle ZA75 attenante aux autres et que toutes la</p>	<p>La zone agricole sera étendue à la partie demandée dans le respect des conditions réglementaires d'implantation et d'insertion architecturale et paysagère des constructions.</p>  <p>Afin de préserver l'entrée de ville d'Ury d'un point de vue paysager, le terrain délimité en rouge ci-dessous sera maintenu en zone Ap.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Obs 7 Registre papier CAPF	LELONG Jocelyne	Dépose un courrier demandant le rétablissement de la zone UB sur toute sa parcelle ZC 307 ; signale que la parcelle est en cours de cession ; constate l'inscription d'un arbre remarquable sur sa parcelle ZC 63 , or il n'y a pas d'arbre indique que le PDA est erroné car il n'inclut pas des parcelles ayant vue sur l'église, mais inclut la sienne qui n'a aucune vue	<p>Le projet de PLUi arrêté au conseil communautaire du 27 juin 2024 et soumis à consultation des conseils municipaux, des personnes publiques associées et consultées ne peut être modifiées pour l'enquête publique. Néanmoins, un tableau de réponses aux différents avis reçus lors de la consultation permet de suivre l'évolution envisagées des demandes d'ajustement des documents.</p> <p>A la demande du conseil municipal d'Ury, le règlement graphique sera modifié sur ce secteur pour reprendre les limites originelles de la zone urbaine existante au PLU en vigueur actuellement.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>PLU en vigueur</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>PLUi arrêté</p> </div> </div> <p>Il existe bel et bien un arbre sur cette propriété que le PLU en vigueur protège. Cependant, cet arbre n'a rien de remarquable et sa protection sera supprimée.</p> <p>Le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise permet de protéger sur ce secteur l'entrée de ville et le cône de visibilité depuis la RD63 (rue de l'Eglise) permettant d'apercevoir le clocher et les constructions au premier plan (voir photo ci-dessous). La délimitation de ce terrain au sein du PDA a donc du sens.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			 <p data-bbox="1072 715 1984 740">Le PDA est représenté en rouge, le terrain en bleu et l'Eglise par un triangle rose.</p>  <p data-bbox="1072 1141 2152 1198">Point de vue depuis la rue de l'Eglise à l'Ouest de la commune (entrée de village). Le clocher de l'Eglise est représenté par un cercle rose.</p>
Obs 3 Registre papier Ury	GARCES	<p data-bbox="535 1209 1050 1362">- avait demandé classement parcelle ZB 36 en zone A pour prévoir la construction d'un hangar agricole, or c'est celle de son voisin ZB 38 qui a été classée, demande rectifier l'erreur</p> <p data-bbox="535 1369 1050 1428">- sur parcelle ZA 162, mention d'une haie, or pas de haie à cet endroit, à corriger</p>	<p data-bbox="1072 1209 1704 1235">Les parcelles ZB 36 et ZB 38 seront classées en zone A.</p> <p data-bbox="1072 1273 2085 1299">Les vues aériennes successives démontrent bien l'absence de haie. Celle-ci sera retirée.</p> <p data-bbox="1072 1337 2152 1394">Une partie de ce corps de ferme fait partie du patrimoine bâti remarquable de la commune et sera maintenu protégée.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>- corps de ferme E 154 classé comme bâtiment de qualité architecturale, règlement trop restrictif, surcouts... les ABF sont déjà contraignants, ne pas en rejouter avec le PLU. 1 Plan joint</p>	 <p>The map displays various urban planning zones (e.g., UBa, UA, UX, Ne, Ap, N, A) and street layouts. Key annotations include:</p> <ul style="list-style-type: none"> A red circle around a building on Rue de Nemours, with a text box stating: "corps de ferme situé au 9, rue de Nemours". A red box pointing to a location with the text: "ZA162 cette haie n'existe pas et n'a jamais existé". A red box pointing to a parcel with the text: "parcelle demandée en A" and "erreur".

Vulaines-sur-Seine – Sujets spécifiques à la commune

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 12	KAUFMAN AND BROAD	<p>OAP Secteur Vallées de la Seine et du Loing – Vulaines sur Seine - OAP N°1 : Secteur de renouvellement de la Varenne</p> <p>"Dans le PLUi, la zone de l'OAP N°1 de VULAINES SUR SEINE : SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE qui est aujourd'hui une friche commerciale est située en zone UBA ce qui règlemente la hauteur du projet à 10 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+1+combles) - 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses et 6 mètres à l'égout de toiture (R+combles à R+1+combles). Aujourd'hui, nous étudions ce projet, avec une proposition où il y aurait un bâtiment de logements collectifs, conformément à l'OAP, en face au collège Arnaud Beltrame mais en hauteur R+1+A, avec une toiture terrasse végétalisée. Nous serions donc à 10 m à l'acrotère conformément à la réglementation de la zone UBa1 du PLU actuel de Vulaines-sur-Seine ce qui permet de dégager plus d'espace de pleine terre et de conserver un gabarit similaire à celui des maisons ; Cf. coupe en PJ. L'attique permet aussi de rappeler l'architecture du collège en face, nous demandons donc que sur cette OAP la hauteur passe à 9.5 m à l'acrotère comme en zone UBa1 de la commune de FONTAINEBLEAU. Aussi la densité de ce projet avait initialement été calculée en prenant en considération des surfaces moyennes de logement très grandes avec plus de 30 % de T4 et beaucoup de grands logements. Aujourd'hui, la demande des candidats à la propriété au niveau local sur les logements collectifs est dirigée vers des</p>	<p>L'OAP du PLU actuel prévoyait bien une hauteur des constructions pour le secteur UBa1 (immeuble collectif) à R+1+C et 11 mètres au faîtage dans le cas de toitures en pente et R+1+attique et 10 mètres à l'acrotère.</p> <p>Il s'agit d'une coquille dans le PLUi arrêté qui sera corrigée.</p> <p>Il est proposé de revoir les hauteurs maximums sur le secteur UBa2 uniquement sur Vulaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R + 1 + Attique et 10m maximum à l'acrotère • R + 1 + combles, 6m maximum à l'égout de toiture et 10 m maximum au faîtage <p>Au regard de la nécessité de petits logements sur le territoire et de la demande sur le marché immobilier, la proportion de T4 sera abaissée à 10% (soit 3 logements).</p> <p>Il convient de rappeler que l'OAP prévoit 30 à 32 logements collectifs et 8 à 10 maisons individuelles et non pas 40 logements collectifs comme indiqué par le promoteur.</p>



N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		logements moins grands T2 T3 et T4 plus compacts car ils préfèrent s'ils veulent plus grand se diriger vers des maisons. En respectant l'OAP mais avec hauteur R+1+A sur le collectif avec une partie de maisons, nous serions sur notre proposition à environ 40 logements collectifs ce qui reste 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." Principe de gabarit bâti annexé)	
Mail 176	Anonyme	<p>Incohérence entre les objectifs du SDRIF et les modifications de zonage de la zone urbaine du secteur de la gare d'Héricy.</p> <p>OAP n° 3 à Vulaines : La MRAe a demandé de reconsidérer le projet d'urbanisation (faible densité, importance du stationnement automobile, caractère boisé, qualité de paysage d'entrée de ville) ; la densification doit se faire prioritairement dans les espaces urbanisés et le tissu urbain existant, particulièrement autour des gares. Des parcelles classées en zone urbaine ont été classées en N ou Nj, ce qui gonfle artificiellement la superficie protégée des EANF, fausse le décompte de la consommation de ces EANF et des possibilités de densification en zone urbaine. Projet d'achat et de construction sur parcelle AE2 qui appartient à la commune, procédure contentieuse en cours. Demande le maintien de la totalité des parcelles AE& et AE2 en zone urbaine, et le réexamen de la justification de l'OAP n°3 secteur rue de la République.</p>	<p>A la demande de la DDT, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera plus finement démontrée.</p> <p>Comme l'évoque le mémoire en réponse à la MRAe : "Concernant le maintien de la zone à urbaniser Rue de la République sur la commune de Vulaines-sur-Seine, il convient de rappeler comme cela avait déjà été évoqué dans le mémoire en réponse du dossier de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine que ce secteur n'était pas adapté pour accueillir un nombre de logements importants : voie étroite rendant la circulation difficile sur cette frange de la zone urbaine et cout d'extension des réseaux conséquent. Par ailleurs, la densité retenue sur ce secteur est d'environ 20 logements/ha comme le préconise le SDRIF-E". A noter également qu'un permis d'aménager a déjà été accordé sur ce site en conformité avec le PLU en vigueur.</p> <p>Le PLUi privilégie bien l'optimisation de l'espace urbanisé pour produire du logement avec la possibilité de produire 3828 logements d'ici 2040 au sein de l'enveloppe urbaine. Certaines OAP n'étant pas compatibles avec la densité imposée par le SDRIF-E (20 logements/ha) seront revues. Il est à noter qu'il existe plusieurs formes urbaines permettant d'atteindre cette densité (habitat individuel groupé, individuel dense, collectif, intermédiaire, mixte...).</p> <p>La délimitation des zones N ou Nj au sein de l'enveloppe urbaine vise à protéger des espaces de nature en ville participant d'une part au cadre de vie des habitants mais aussi à la protection de la biodiversité et des continuités écologiques, au rafraichissement des villes et villages et à l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Le terrain, cadastré 533 AE 1 est déjà bâti et comporte une maison individuelle et une annexe sur le fond de la parcelle qui sert aujourd'hui de garage. Ce garage est aujourd'hui couvert mais pas clos. Le terrain cadastré AE 2 appartient à la Ville. Le zonage de cette parcelle sera maintenu en zone N afin de faire lien avec l'espace naturel adjacent au Sud.</p> <p>De plus, le chemin de la Basse Varenne situé entre la voie ferrée et le terrain est une liaison douce qui dessert le Collège Arnaud Beltrame à travers la passerelle aménagée au-dessus de la</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>voie ferrée. Cette liaison douce est strictement interdite à la circulation afin d'assurer la sécurité des usagers, principalement des collégiens mais aussi des piétons.</p> <p>Le classement en zone UBa du début de la parcelle AE 1 permettra d'assurer une extension de la maison individuelle et le classement en zone N du fond de cette parcelle préservera cet espace jardiné et permettra d'assurer une sécurité de la liaison douce.</p> 
Obs 2 registre papier Héricy	CARRERE	Demande de rectification de zonage UBb chemin des cailloux pour les parcelles indiquées en EBC. Parcelle 38 Projet spécifique maison écologique à loyer modéré pour les étudiants. Partenaire SNECMA Villaroche, à partir de matériaux recyclés. Vu M. BALLAND et M. RUBIO. Erreur de traçage pour le classement en zone N. 2 plans joints (Observation N°R279)	<p>La parcelle AI 38 et le fond de parcelle AI 37 sont classés en zone N car elles sont situées en dehors de l'enveloppe urbanisée sur un espace naturel et en partie boisé.</p> <p>Le classement en zone UBb entrainerait une consommation d'espaces naturels dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols. Le classement en zone N sera maintenu.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			
Obs 9 registre papier Héricy	GUERIN Françoise	Souhaiterait la modification du zonage 5bis chemin des pichois (parcelles 332 et 333) pour installer une petite habitation (genre chalet de 50m2 environ). Le terrain est entièrement viabilisé. (Observation N°R285)	<p>Ce terrain est situé en dehors de l'enveloppe urbanisée en zone N et en Espace Boisé Classé. Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et boisés et préserver les espaces naturels favorables à la biodiversité, ce terrain sera maintenu en zone N.</p> 
Mail 475	JEAN FAMILLE HUMBERT	Nous donnons un avis défavorable sur le nouveau projet de PLUi concernant la parcelle AH 316 " Sentier des Prés Maître Denis" devenue et classée en zone NJ (natures et jardins) alors qu'elle était en zone UC, zone constructible, ce qui est un	<p>Le classement de ces terrains en zone urbaine constituerait de la consommation d'espaces agricoles dans un contexte de sobriété foncière. La largeur de l'accès du Chemin des Prés Maître Denis est trop étroite (1m) n'est pas adaptée à l'urbanisation de ce secteur. Les terrains seront maintenus en zone Nj.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
		<p>changement radical pour le propriétaire. Nous demandons alors que cette zone redevienne constructible pour un projet de construction d'habitations et résidences individuelles. La zone NJ est certainement une bonne décision pour une commune qui serait propriétaire de ce terrain afin de l'aménager et l'entretenir à sa convenance, pas pour un propriétaire privé.</p>	
<p>Obs 15 registre papier CAPF</p>	<p>BARBE Jean-Louis</p>	<p>Demande classement d'un très bel arbre, parcelle 282 à Vulaines-sur-Seine intérêt esthétique mais aussi historique ; des photos sont jointes</p>	<p>Cet arbre sera classé en EBC isolé.</p> 

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 1027, 1034 et 1047	TOUCHAIS Gilles	<p>1) Pourquoi Vulaines-sur-Seine est majoritairement classée en UBa quand les 2 villages mitoyens sont classés UBb ?</p> <p>2) Zonage UAx extension de la zone d'activités Inquiétude liée à la ligne moyenne tension traversant la zone UAx prévue. Solution alternative : échanger la surface qualifiée AUX par une surface équivalente de terres agricoles qui se situent au fond de la zone où l'aire aménagée pour les gens du voyage a été créée.</p> <p>3) Les infrastructures Embouteillages quotidiens sur le pont de Valvins. Ligne SNCF R saturée. Quelle évolution avec 600 logements de plus à BLR et 1000 au Bréau ? Quels emplois sur la CAPF ? Pour améliorer le trafic : Liaison CAPF-Melun Villaroche à améliorer, gratuité des autoroutes A5 et A6, dédoubler les départs de trains gare de Lyon, améliorer la liaison vélo entre le pont de Valvins et Fontainebleau</p>	<p>1) La commune de Vulaines bien que voisine d'Héricy dispose d'un tissu urbain plus dense avec des profondeurs de terrains plus faibles. La bande constructible n'aurait que peu d'intérêt pour préserver les fonds de jardin. Si le PLUi est un document commun et unique pour le territoire, il prend en compte dans ses dispositions réglementaires les particularités des secteurs du territoire ou des communes. La densification du tissu urbain peut s'effectuer de plusieurs manières : dents creuses, divisions foncières, renouvellement urbain sur des friches... Chaque commune dispose de potentialités foncières différentes.</p> <p>La zone UBa permet une emprise au sol de 40 % (au lieu de 30% en zone UBb) et une implantation sur les deux limites séparatives (implantation sur une seule limite séparative maximum en zone UBb).</p> <p>La zone UBa correspond à la première extension urbaine de la partie historique du village ancien. Elle permet une densification maîtrisée de son tissu existant au contraire de la zone UBb délimitée sur des espaces urbanisés en frange des zones naturelles, où les réseaux et la desserte sont moins évidents et qui doivent donc davantage être préservés. La Ville entend ainsi favoriser le renouvellement urbain, limiter le mitage et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en consolidant les parties urbanisées du territoire (zone UAv et UBa) et les continuités écologiques.</p> <p>2) Il semble qu'il s'agisse de la zone AUx (1,9 ha) et non UAx qui n'existe pas. L'aménagement de l'extension de la zone d'activités devra prendre en compte la ligne à haute tension. Il est rappelé que les lignes à Haute Tension évoquées sont implantées depuis plus de 30 ans sur la Commune et passent au-dessus de la zone d'activités. Cette servitude d'utilité publique n'a pas empêché la zone d'activité de se développer dans le respect des règles de sécurité qui seront maintenues.</p> <p>Cette zone d'activité est très dynamique et fait l'objet d'une forte attractivité pour s'y implanter (la vacance y est très faible et les terrains libres rares).</p> <p>Les terrains concernés appartiennent à des propriétaires privés et sont cultivés.</p> <p>L'urbanisation des terrains dépend du choix des élus municipaux et communautaires en cohérence avec le projet d'aménagement communautaire et dans le respect des enveloppes d'urbanisation permises par le SDRIF-E dans un contexte de sobriété foncière. L'objectif est d'accueillir principalement des activités industrielles et artisanales productives et intenses en emploi (les commerces n'y seront pas autorisés) dans un souci d'efficacité économique foncière.</p> <p>3) Sujets mobilités hors compétence PLUi. Voir Plan des Mobilités d'Ile-de-France et l'interlocuteur IDF Mobilités.</p> <p>Liaison CAPF – bassin d'emploi de Melun Villaroche La liaison entre le territoire de la CAPF et la zone d'emploi de l'aéroport de Melun-Villaroche (environ 30 km) constitue un enjeu important en matière de mobilité domicile-travail.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>Néanmoins, cette échelle territoriale dépasse le périmètre d'intervention direct de la Communauté d'agglomération.</p> <p>Gratuité des autoroutes A5 et A6 jusqu'aux limites de l'Île-de-France (Montereau et Nemours) Cette proposition vise à limiter les reports de circulation sur les axes secondaires, en particulier en forêt de Fontainebleau, en facilitant le maintien des flux sur les grands axes autoroutiers. Compétence relevant de l'Etat.</p> <p>Optimisation de la desserte ferroviaire au départ de la gare de Lyon La mise en place de deux trains espacés de deux minutes, l'un direct jusqu'à Bois-le-Roi (puis Montargis ou Sens), l'autre s'arrêtant à Melun puis poursuivant vers Montereau, pourrait contribuer à une meilleure répartition des flux voyageurs. Ce type d'organisation nécessite des études poussées et une adaptation importante de l'infrastructure. Compétences relevant d'Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice, SNCF Réseau (pour la faisabilité technique), SNCF Voyageurs (en charge de l'offre), Région Bourgogne-Franche-Comté, concernée si desserte de Sens</p> <p>Plan vélo – priorités à étudier Il s'agit d'améliorer deux liaisons structurantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pont de Valvins – Prieuré – Fontainebleau • Fontainebleau – Thomery <p>Ces axes sont essentiels pour le développement des mobilités actives entre quartiers résidentiels, équipements publics, gares et sites touristiques. À étudier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménagements sécurisés adaptés aux usages quotidiens et touristiques • Recherche de financements • Concertation locale avec les communes concernées et les usagers • Contraintes règlementaires ne relevant pas du PLUi (forêt de protection, site classé, zona Natura 2000...) <p>Compétence relevant de la Communauté d'agglomération et du Département (gestionnaire du domaine départemental)</p> <p>Il n'y a pas de contradiction entre la densification modérée des espaces urbanisés et le classement de la forêt au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le développement du territoire par le PLUi (logements, activités, services, équipements...) privilégie d'abord l'optimisation du tissu urbanisé plutôt que la consommation d'espaces agricoles et naturels comme la forêt de Fontainebleau.</p>

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
			<p>M. Touchais est depuis 2020 conseiller délégué à la communication écrite et siège donc en tant qu'élus au conseil municipal de Vulaines. En sa qualité d'élus, M. Touchais a voté favorablement les délibérations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délibération du Conseil municipal N°08/10/2021-001 demande à la CAPF d'engager la procédure de modification N°1 du PLU de la Ville. - Délibération du Conseil municipal N°22/06/2023-001 donne un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine tel qu'il est annexé à la délibération avant sa soumission à l'approbation du Conseil communautaire de la CAPF. - Délibération du Conseil municipal N°23/09/2024-10 émet un avis favorable au projet du PLUi arrêté par la CAPF.

Autres sujets transversaux non abordés dans les observations générales ou qui viennent les compléter

N° de la contribution	Nom du contributeur	Synthèse de la contribution	Réponse de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
Mail 335	M. SAVIGNAC	La création en février 2022 du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Fontainebleau-Avon est un progrès indéniable et on attend avec impatience les prescriptions réglementaires qui en découleront. Dans cette attente, dans un secteur où le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France a été renforcé, on peut s'interroger sur le cumul des règles protectrices de l'environnement qui peut apparaître comme un risque d'insécurité juridique au regard du droit de propriété, "inviolable et sacré", valeur constitutionnelle. Protéger ne doit pas empêcher d'évoluer à la marge, pour ne pas vivre dans des zones urbaines figées	Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti, paysager et environnemental sont légales et permises par le code de l'urbanisme. Elles correspondent aux ambitions des élus du territoire de préserver le Pays de Fontainebleau en tant que bien commun. Certains bâtiments patrimoniaux et parcs et jardins ont effectivement été préservés dans ce sens.
Mail 336	M. SAVIGNAC	Il y a un problème de pédagogie pour calmer les esprits qui sont échauffés comme on le constate tous les jours sur le registre numérique d'enquête publique ». Explique les processus juridiques du droit de préemption urbain et de l'expropriation, qui sont indépendants du PLUi.	Ces explications sur la portée des outils réglementaires d'urbanisme relevant du PLUi ou non seront une nouvelle fois exprimées (voir réponses apportées aux observations sur Bois-le-Roi).
Mail 341	M. SAVIGNAC	Le règlement écrit indique 2 places de stationnement par logement (sauf zones UAf et UAv et logement social) : « il pourrait être supprimé toute obligation en matière de stationnement de voitures. Le PADD insiste sur le fait de faciliter les transports en commun et la circulation des vélos. Alors pourquoi imposer des normes de stationnement automobiles aussi élevées ? »	Le PLUi vise à trouver un équilibre complexe entre faciliter le recours aux mobilités actives, diminuer l'usage de la voiture et alléger l'encombrement de l'espace publics par les voitures dans les villes et villages. La voiture individuelle reste malheureusement nécessaire voire indispensable pour les déplacements quotidiens des habitants du territoire en raison de transports en commun ou d'aménagements cyclables encore insuffisants. Si le pôle urbain de Fontainebleau-Avon est pourvu de services, commerces et équipements accessibles en vélo ou en bus, le reste du territoire n'est pas aussi bien pourvu s'expliquant d'une part par sa faible densité mais aussi par la forêt à traverser jusqu'au pôle urbain). Le fait de ne pas prévoir de surfaces suffisantes pour le stationnement résidentiel privé dès le démarrage d'un projet entraîne de fait un report des véhicules sur l'espace public, ce qui dégrade le cadre de vie des villes et villages. Le PLUi respectera les recommandations du Plan des Mobilités d'IDF. La réflexion sur le nombre de véhicules pour les petits logements sera néanmoins poursuivie. Voir réponse générale apportée sur le stationnement.
Mails 360 et 361	M. SAVIGNAC	Pour réaliser des équipements publics, l'utilisation d'emplacements réservés n'est pas la seule piste.	Il n'est effectivement pas nécessaire d'implanter des emplacements réservés pour réaliser des équipements publics. Ceux-ci sont autorisés en zone UE notamment.

		<p>Souvent le droit de préemption urbain permet de saisir des opportunités. La majorité des emplacements réservés dans le projet de PLUi concernent la voirie. Aucun emplacement réservé n'a été inscrit pour permettre, à Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, de réaliser, enfin, une aire d'accueil des gens du voyage. Le PLUi doit être un document de planification urbaine, là il y a une absence de perspective.</p> <p>Pour réaliser des aires d'accueil des gens du voyage, conformément à la loi et aux prescriptions du Schéma Directeur du Département de Seine-et-Marne actualisé, il faut du courage et peut-être aussi le sens du service public et sans doute en plus un peu d'imagination. » La commune de Vulaines l'a fait. La Communauté de communes du Pays de Fontainebleau, avant la création de la CAPF, avait fait deux tentatives via des emplacements réservés, les 2 ont été des échecs. La première tentative = caserne militaire désaffectée à Fontainebleau, mais le ministère de la Défense s'y était opposé, et la CC n'avait pas souhaité se fâcher avec l'État. « Les gens du voyage sont mobiles et ne votent pas et sont donc considérés comme quantité négligeable ». La deuxième tentative de la CC a concerné une emprise à Samois-sur-Seine, de 9 hectares, appartenant à la ville de Paris et abritant le château de Bellefontaine. « C'était une erreur manifeste d'appréciation tant cette grande parcelle, à l'abandon, est fragile et nécessite d'être protégée ». La CAPF a fini par renoncer.</p> <p>« Et maintenant : silence à Fontainebleau, Avon, Samois-sur-Seine et Bois-le-Roi qui ont des obligations au regard du Schéma Départemental. C'est inquiétant. Ce sujet doit faire l'objet de propositions</p>	<p>La communauté d'agglomération doit encore réaliser 60 places d'accueil pour les gens du voyage. Une zone Ne a été délimitée à Samois-sur-Seine dans cette optique (aux abords du camping). Par ailleurs, les études sont en cours sur la commune de Fontainebleau pour réaliser une aire d'accueil mutualisée (répondant aux obligations de plusieurs communes) sur le site du bunker dans le quartier du Bréau classé en zone UE.</p> <p>Concernant l'aire de grand passage, les différentes contraintes règlementaires complexifient la recherche d'un site adapté. Des échanges sont en cours avec la Communauté de communes de Montereau pour la réalisation de l'aire de Grand passage sur son territoire.</p>
Mail 362	M. SAVIGNAC	<p>Le dossier soumis à enquête publique est un fantastique outil de connaissance dont on aimerait qu'il ait une très large diffusion.</p> <p>Serait possible, après corrections, que ces très riches éléments fassent l'objet d'une publication pour que les habitants du Pays</p>	<p>Le dossier de PLUi une fois approuvée, sera disponible à la consultation par le grand public via le site internet de la communauté d'agglomération. Il sera également disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme.</p> <p>Des outils pédagogiques d'explication viendront renforcer son appropriation. A noter que la CAPF a mis à disposition un guide d'utilisation du PLUi pour l'enquête publique disponible ici : https://www.pays-fontainebleau.fr/wp-content/uploads/2025/02/77-Fontainebleau-PLUi-GuideUtilisation-FLASH-web.pdf</p>

		de Fontainebleau puissent approfondir la connaissance qu'ils ont de ce territoire ? Ce serait une très intéressante initiative.	
Mail 959	M. SAVIGNAC	Les modalités de concertation durant l'enquête publique	<p>Le PLUi prévoit des zones UE spécifiques aux équipements collectifs mais les autorise également dans la majorité des zones urbaines afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. L'OAP du quartier du Bréau prévoit par ailleurs des équipements collectifs.</p> <p>Au regard de la participation forte du public, la commission d'enquête et la Communauté d'agglomération n'ont pas jugé nécessaire de prolonger l'enquête publique.</p> <p>Autres sujets hors champ du PLUi où traités dans le mémoire en réponse général/les réponses du présent tableau.</p>
Mail 9	Anonyme	<p>Le fonctionnement du réseau d'assainissement géré par la CAPF est-il compatible avec les objectifs de qualité de l'eau de la Seine ? Dans le contexte du PLUi de la CAPF et des projets de PDA, dont l'objectif à l'horizon 2040 est de protéger le socle territorial naturel et paysager, tout en offrant les conditions pour un développement mesuré, durable et résilient..., l'urbanisation croissante des communes de Fontainebleau et Avon peut-elle garantir le bien-être de la population et la santé des rivières ?</p> <p>Dans le domaine de l'eau, tant sur la ressource en eau déficitaire que sur l'assainissement en particulier, cette croissance de l'habitat engendre des rejets diffus d'eaux usées non traitées lors d'événements pluvieux par surverses du réseau d'assainissement principalement aménagé en unitaire (96%). Cette évolution croissante de la densité de la population se traduit par une pression urbaine sur le réseau d'assainissement vers la station d'épuration intercommunale (STEP) qui dispose d'un débit d'entrée régulé. Cependant, une partie importante des eaux non traitées sont déversées via les déversoirs d'orage dans l'ancien ru de Changis, qui a comme exutoire la Seine en amont du pont de Valvins.</p> <p>Depuis la construction de la nouvelle station d'épuration (2012) qui devait être dotée d'un bassin d'orage pour reprendre les eaux non traitées issues du réseau unitaire en vue de leur traitement par la STEP, celui-ci n'est toujours pas opérationnel.</p>	<p>La station d'épuration de Avon est équipée d'un bassin de rétention en tête de station permettant de gérer les apports hydrauliques importants, lors d'épisodes pluvieux, et de délester le dernier déversoir d'orage. Elle a été construite conformément au dossier Loi sur l'Eau validé par les services de l'Etat. Concernant plus précisément le collecteur n°3 qui collecte les eaux claires parasites et les trop plein des déversoirs d'orage (fraction de volumes par temps de pluie), sa spécificité est partie intégrante de l'autorisation du système assainissement Avon Fontainebleau.</p> <p>Les services de l'Agglomération et son délégataire Veolia travaillent étroitement avec les services de la DRIEAT, le SATESE (CD77) et l'Agence de l'Eau afin de répondre aux objectifs règlementaires au fur et à mesure de leurs évolutions. Les prescriptions qui en découleraient sont bien prises en compte dans la planification d'engagements techniques et financiers. La Communauté d'agglomération est sensibilisée aux risques de pollution lors de débordements / déversements, elle applique une politique de mise en conformité des branchements, de gestion des eaux pluviales à la parcelle, de lutte contre les eaux claires parasites.</p>

		<p>Il faut prendre en compte les composantes hydrologiques particulières (les surverses d'orage non traitées sont le vecteur majeur de transport de nos produits de consommation vers la Seine depuis l'exutoire de l'ancien ru de Changis.). La pollution chimique n'est pas visible mais bien réelle (parmi les produits chimiques détectés, on retrouve les nitrites (NO₂-), l'ammonium, les résidus médicamenteux, les alkylphénols, les composés Per-Polyfluoroalkylées (PFAS), les polychlorobiphényles (PCB), le bisphénol A ou encore les Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Il faut des suivis pour préserver l'écosystème. Et respecter la réglementation : directives, prescriptions ; sur notre territoire, le délégataire du service public de l'eau, Véolia qui gère la production d'eau potable et l'assainissement pour le compte des collectivités locales, sera-t-il à la hauteur des enjeux et des actions à mener avec la CAPF pour réduire les surverses qui polluent l'ancien ru de Changis. Il s'agit d'une prescription de la DRIEAT Île-de-France), en charge de la police de l'eau.</p>	
Obs 2 Registre papier Fontainebleau	GIRARDOT	<p>représentant d'un syndicat d'agriculteurs ; demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les constructions agricoles puissent être portées à 15 m de hauteur pour être adaptés aux outils, remorques, silos... - une homogénéisation dans le classement des zones agricoles des communes ; certaines communes n'ont que quelques petites parcelles en Ac, d'autres ont des zonages de plusieurs centaines d'ha ; demande sur Le Vaudoué une zone Ac sur parcelles ZM 13 ZM 15 ZM 16 ZM 17 ZM 23 ZM 24 ; -un recensement des anciens bâtiments devenus inadaptés ; pour envisager un changement de destination ; propose de réaliser ce travail en liaison avec chambre d'agriculture et CAPF. 	<p>Voir réponse générale au point 9.2 du mémoire en réponse.</p> <p>Concernant le recensement des anciens bâtiments devenus inadaptés aux usages agricoles, les élus ont, depuis la remarque effectuée par la Chambre d'agriculture, recensé ces bâtiments. Quelques-uns répondant à ces critères seront donc autorisés à changer de destination.</p>
Mail 155	Anonyme	<p>« A l'heure des constructions écologiques, je souhaiterais savoir si les constructions modulaires et en containers vont trouver une place dans notre PLUi. »</p>	<p>Le PLUi prévoira des règles plus précises au sujet de ces constructions légères pour apporter de la souplesse dans les matériaux et dans la composition architecturale tout en veillant à leur insertion par rapport à l'environnement bâti et paysager.</p>
Mail 241	APRR	<p>A bien noté que le projet de PLUi fera l'objet d'ajustements pour le projet d'aménagement de la section N104/N37 de l'A6 ; qu'il sera complété pour</p>	<p>Les aires d'autoroute et les péages ne sont pas situés en zones A et N mais en zones UEr permettant davantage de possibilité de constructions nécessaires aux autoroutes.</p>

		<p>exempter les aires de la limitation à 100 m² de l'emprise au sol des locaux techniques et industriels en zones A et N, admettre des types de clôtures différents, déroger à certaines règles telles que la perméabilité des clôtures, revoir les règles de recul, assouplir les normes relatives à la plantation d'arbres de haute tige, à la surface de pleine terre, aux obligations de stationnement. En outre il est demandé 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, il convient d'écartier, dans le DPAC, la priorité accordée aux déplacements piétons, et dans l'OAP biodiversité de modérer les orientations visant à préserver les réservoirs et corridors.</p>	<p>Les clôtures autoroutières seront exemptées de passages pour la faune. L'article L. 372-1 du code de l'environnement sera repris.</p> <p>Les règles de retrait s'appliqueront également aux exhaussements de sols. Il sera précisé que les ouvrages de production d'énergie solaire situés aux abords du domaine autoroutier devront être masqués depuis celui-ci.</p> <p>Les arbres de haute tige sont définis dans le lexique du règlement du PLUi. Ils sont composés d'un tronc de 40 cm minimum de circonférence à 1,5 m du sol et atteindre au moins 3 m de hauteur. La plantation et l'entretien de ces arbres ne semblent donc pas poser de problèmes de sécurité.</p> <p>La pleine terre végétalisée permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, lutter contre les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité. Elle a toute sa place en zone UER dans les proportions exigées (10 %).</p> <p>Les dispositions relatives au stationnement et aux voiries nouvelles seront adaptées aux contraintes autoroutières.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés seront autorisés en zone Ap sous conditions. Ce point sera corrigé.</p> <p>La présence d'un bassin de rétention zone Ux ne constitue pas une contrainte en soi pour son extension.</p> <p>Les conditions de non-aggravation des travaux sur constructions existante s'appliquent à toutes les constructions.</p> <p>Les règles de bande de protection des lisières boisées sont définies par le SDRIF-E. Le PLUi ne fait que les reprendre. La CAPF n'a pas la main sur ces prescriptions.</p> <p>Une réflexion sur les exceptions pour les travaux autoroutiers situés dans la bande de protection des cours d'eau sera réalisée.</p> <p>L'OAP mobilités actives n'a pas vocation à traiter le domaine autoroutier. Ses dispositions ne s'y appliquent pas.</p> <p>L'OAP continuités écologique, biodiversité et paysage a toute sa place pour la prise en compte de ces continuités dans les futurs aménagements autoroutiers.</p>
Mail 261	PEIXOTO	<p>Mairie de Fontainebleau : Enquête publique PLUi – Stationnement</p> <p>Le tableau de l'article 7 des dispositions communes du règlement écrit du futur PLUi relatif aux obligations en matière de stationnement prévoit, pour les logements, dans toutes les zones hors UAf et UAv, que "2 places extérieures par logement" doivent être aménagées sur la propriété. Ce point est particulièrement problématique en ce qu'il restreint les possibilités de stationnement aux places extérieures, excluant par conséquent la possibilité de créer des places en sous-sol pour des gros projets de construction.</p>	<p>Le tableau sera corrigé pour ne plus mentionner l'exigence de places extérieures à la construction. Néanmoins, les dispositions communes indiquent bien page 56 : « <i>Les places de stationnement doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plusieurs logements) clos et couvert.</i> »</p>

		<p>Cet article tel qu'il est rédigé dans la version en vigueur du PLUi exclut également la possibilité de prévoir des places de stationnement couvertes, type garages. En pratique, cette restriction peut s'avérer très problématique et peut contrevenir à de nombreux projets de création de logements.</p>	
Mail 422	Anonyme	<p>Contribution au PLUI CA de Fontainebleau : Demande de réexamen des projets et points litigieux sans concertation réelle et sérieuse.</p> <p>Le PLUI présenté n'offre pas toutes les garanties pour garantir l'attrait des paysages la qualité de vie, la biodiversité.</p> <p>En PJ, un courrier de pages indiquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> -différents projets de constructions dans plusieurs villes et villages, en contradiction avec la volonté de protéger les milieux forestiers (axe 1.1 du PADD) -85 ha de consommation d'espaces naturels : c'est surdimensionné ; favoriser la rénovation du bâti existant ; concertation avec les habitants, qui sont au contraire mis devant le fait accompli ; ex du projet Grand Barbeau à Hericy, une seule réunion avec les habitants. Quid de l'intégration dans le bâti existant ? projet de maison médicale contestable. Autre ex, la ferme photovoltaïque à Chartrettes. Si augmentation de la population, aménagements routiers et ferroviaires qui vont encore dégrader la préservation du territoire <p>Le PLUI devrait être force de proposition pour rapprocher les lieux de travail des résidences (utilisation des bâtiments désaffectés de l'armée, d'es anciens garages...) . Il faut + de parkings à proximité des gares.</p> <p>Limitation des nouvelles constructions dans les hameaux ; limiter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers ; rappeler les objectifs de densification ; préciser les actions de restauration des corridors écologiques fragilisés ; prendre en compte les espèces présentes dans les bâtis ; renforcer la protection des zones N et Ap ; et l'encadrement de la constructibilité en zone N</p>	<p>Voir réponses générales apportées sur la consommation d'espaces, l'urbanisation, les équipements, les mobilités, les activités économiques et l'emploi, la protection des zones agricoles et naturelles.</p> <p>L'OAP thématique « Continuités écologiques, paysage et biodiversité » encourage à la prise en compte et à la création d'espaces favorables à la biodiversité (habitat et déplacements). Les surfaces de pleine terre végétalisée, perméables permettent également l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les règles dans les zones UAv (bourgs anciens des villages) sont plus exigeantes et garantissent l'insertion harmonieuse des futures constructions dans ces espaces patrimoniaux. Ceux-ci ne doivent en effet pas devenir des espaces « gelés ».</p> <p>L'urbanisation ne s'effectuera pas le long des axes routiers et les coupures d'urbanisation entres les villages et leurs hameaux seront maintenues : Saint-Martin-en-Bière, Achères-la-Forêt, ...</p> <p>Des minimums de surfaces de pleine terre végétalisées seront ajoutés dans le règlement écrit dans les zones A et N comme l'évoque le tableau de réponses aux personnes publiques associées.</p> <p>Les annexes en zones A et N doivent s'implanter à une distance de 20m de la construction principale et 50m en zone Nj.</p>
Mail 457	Anonyme	<p>Certaines entreprises devraient être déclarées au titre des installations classées mais ne le sont pas dans les</p>	<p>Ces éléments seront vérifiés selon les bases de données publiques mises à disposition.</p>

		cartes sur les risques technologiques : entreprise de Vincent Cabotin à Boissy aux Cailles dépasserait le seuil de 1000m3 de stockage de bois (rubrique 1532), entreprise Pinot Paille à Ury dépasserait le seuil de 1000 m3 de stockage de paille (rubrique 1530). Il faudrait vérifier pour chaque commune. La base géorisques est loin d'être complète à ce sujet.	
Mail 462	LE COZ	Recommandations MRAE et bords de Seine MRAE : Il me semble important que les recommandations émises par la MRAE soient bien prises en compte. Bords de Seine: le PLUi se reporte constamment vers le PPRI pour les terrains situés en bord de Seine. Or les subtilités du PPRI permettent des constructions sur certaines parcelles qui peuvent, lors de crues, se retrouver sans voie d'accès ni de chemin de sauvegarde.	Les dispositions du PPRI (Servitude d'utilité publique) s'appliquent et sont supérieures à celles du PLUi. Il s'agit d'avoir une application cohérente des documents qui doivent se compléter. La majorité des zones inondables et particulièrement celles qui sont situées en zone où l'aléa est le plus fort, est classée en zone N ou US interdisant les nouvelles constructions principales.
Mail 535	PIRARD	Futur habitant, « Les raisons de mon avis défavorable résultent des contradictions apparentes entre la présentation des principes du plan local d'urbanisme intercommunal qui me semble aller dans la bonne direction et les projets au niveau communal qui ne semble pas avoir encore intégré de facto ces principes vertueux et indispensables pour la survie future des communautés de territoires d'un point de vue environnemental, économique et sociétal du secteur en question. » demande à rétablir le classement EBC des zones où il est supprimé.	Voir réponses générales sur l'urbanisation, la consommation d'espaces, la forêt de protection La protection des commerces dans les villages est bien mise en œuvre dans le règlement du PLUi avec de nombreux bourgs couverts par des linéaires ou des secteurs de protection des activités commerciales et de services. De plus, les zones Aux ne prévoient pas de nouvelles surfaces commerciales. Elles n'entreront donc pas en concurrence avec les centres-villes.
Mail 860	LASKAR	if commun / Taxus Baccata Je ne vois nulle part mentionné l'If commun/ Taxus Baccata dans les plantes conseillées en particulier pour les haies : croissance lente, taille facile, bien adapté aux terrains du périmètre du PLUi. Est ce volontaire, ou juste un oubli ? A rajouter dans la liste des espèces.	Cette demande sera analysée plus profondément.
Mail 87	Anonyme	Nous devons protéger tous les massifs forestiers et leur faune : limiter la vitesse sur les petites routes, panneaux signalant la faune, informer et nettoyer systématiquement les déchets, limiter la chasse, surveiller les cours d'eau, développer le compostage et la récupération de l'eau. Pour les rues : rénover les chaussées et les trottoirs avec des revêtements clairs	La plupart des points ne relèvent pas de l'outil PLUi. Néanmoins, l'OAP Continuités écologiques, paysage et biodiversité propose des orientations dans le sens de la protection de la biodiversité, préservation des espaces verts et des trames noires. Le PLUi prévoit par ailleurs, des emplacements réservés pour des cheminements cyclables et prévoit une aire de covoiturage sur Ury.

		<p>et en végétalisant, abaisser les trottoirs, enterrer les réseaux électriques avec des les pour les lampadaires, plus de végétation nécessitant moins d'eau, développer les transports en commun et pistes cyclables, plus d'abris pour les vélos, parking plus loin du centre-ville gratuits ou à faible coût, aires de covoiturage. Rénover des bâtiments publics, monuments, écoles, gymnases en les isolant, plus de végétation dans les cours d'écoles. Aider les associations : locaux décents (recenser les bâtiments publics et militaires inutilisés), installer des lieux de nourrissage pour chats (nourrissage, stérilisation, identification).</p>	
--	--	---	--