

Pourquoi sept associations attaquent le nouveau PLUi du Pays de Fontainebleau

Depuis octobre 2025, un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) régit les constructions de notre territoire. Jugé opaque et disproportionné, ce document fait aujourd'hui l'objet d'un recours gracieux. En première ligne : le Collectif Plaine de la Chambre, qui dénonce une « densification à outrance » au mépris des promesses faites aux habitants.

Pourquoi ce recours contre le PLUi ?

Depuis octobre 2025, la région de Fontainebleau doit se plier à un nouveau Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), document qui définit qui peut construire quoi, où et comment sur le territoire du Pays de Fontainebleau.

Sept associations ont formé un recours gracieux contre cette décision : elles contestent la décision et demandent son annulation. Le Collectif Plaine de la Chambre y est directement représenté par « l'Association contre la Reconstruction en hauteur Plaine de la Chambre ». En effet, le quartier de la Plaine de la Chambre est l'un des plus touchés par les changements de zonage et par un important projet immobilier, emblématique des dérives permises par le PLUi : augmentation des droits à construire, immeubles plus hauts et plus denses – bref, une transformation profonde d'un quartier situé en lisière de la forêt.

Pour le Collectif, l'enjeu est alors central : il s'agit de s'assurer que le nouveau PLUi ne rende pas possible, par un changement de zonage, une densification beaucoup plus forte que celle qui avait été publiquement écartée par le maire et par FSM lors des échanges avec les riverains, et de faire en sorte que les engagements de ne pas « densifier à outrance » le quartier soient effectivement traduits et sécurisés dans les règles d'urbanisme.

Au-delà de la Plaine de la Chambre, les requérants critiquent également la régularité de la procédure (information jugée insuffisante des élus, motivation lacunaire, non-prise en compte d'avis associatifs agréés) ainsi que plusieurs choix de zonage qu'ils estiment contraires aux exigences du Code de l'urbanisme (traitement des zones naturelles, protections patrimoniales, objectifs de mixité sociale et de services).

La Plaine de la Chambre et les impacts pour Fontainebleau

Le recours consacre une partie importante à Fontainebleau, et plus précisément au quartier de la Plaine de la Chambre, situé entre le boulevard Joffre, la rue de l'abbé Renaudeau, la rue du Mont Ussy et le boulevard Crevat-Durant, en bordure immédiate de la forêt. Ce quartier se caractérise aujourd'hui par des immeubles de taille modeste, un tissu résidentiel relativement harmonieux et une transition douce vers le massif forestier, ce qui en fait un secteur sensible du point de vue paysager et environnemental.

Depuis plusieurs années, la société HLM Foyers des Seine et Marne (FSM) porte un projet de plus de 210 logements sur ce secteur. Le recours retrace une chronologie : convention tripartite dès 2022 entre la Préfecture, la Commune et FSM évoquant l'évolution des règles, communication en 2024 dans la presse sur les inquiétudes des riverains et les assurances données sur le maintien de l'ancien PLU, puis lancement en 2025 d'une procédure d'appel d'offres pour ce projet.

Le point de bascule est le changement de zonage opéré par le PLUi : la totalité de la zone concernée par le projet des FSM de la Plaine de la Chambre est soudainement classée en zone UC, permettant des constructions bien plus élevées qu'avant : jusqu'à cinq niveaux (R+3 + combles) avec une emprise au sol portée qui passe de 30 à 50%. Pour les requérants, ce changement de zone bouleverse la nature du quartier, détruit la DNA pavillonnaire et équilibrée du quartier en ouvrant la voie à un front bâti beaucoup plus massif et rompt la transition graduelle, visuelle et paysager avec la forêt.

Juridiquement, le recours reproche deux choses principales à ce changement :

- Il n'est pas explicité dans le rapport de présentation, alors que la réglementation impose d'exposer les motifs des modifications de zonage, notamment lorsqu'elles augmentent substantiellement la constructibilité.
- Il serait motivé, non par les objectifs généraux du Code de l'urbanisme (équilibre, lutte contre l'artificialisation des sols, qualité urbaine, protection des paysages), mais par la volonté de rendre possible un projet immobilier déterminé de FSM, ce qui constituerait un détournement de procédure.

Au-delà de la seule Plaine de la Chambre, le recours insiste sur les impacts potentiels du PLUi pour Fontainebleau :

- Densification significative de l'habitat, sans démonstration que le réseau viaire urbain, déjà saturé par endroits, puisse absorber l'augmentation de trafic induite.
- Aggravation probable de la pression sur les transports ferroviaires, déjà décrits comme saturés aux heures de pointe, sans mesures concrètes de renforcement mentionnées dans le PLUi.
- Risque de banalisation des paysages urbains en entrée de ville et en lisière forestière, contraire aux objectifs de qualité urbaine et paysagère et à l'image patrimoniale de Fontainebleau.
- Contribution accrue à l'artificialisation des sols et à la fragmentation des continuités écologiques, en contradiction avec l'objectif d'« absence d'artificialisation nette » à terme affirmé par le Code de l'urbanisme.

Pour les associations, Fontainebleau est un cas emblématique : si un secteur aussi sensible, en bordure d'un massif forestier reconnu, peut être densifié de cette manière, cela envoie un signal inquiétant pour la protection de l'environnement et du cadre de vie sur l'ensemble du territoire.

Autres motifs principaux du recours

En complément du focus sur Fontainebleau, le recours expose plusieurs autres séries de moyens juridiques, dont les principaux sont :

- Régularité procédurale et gouvernance :
 - Absence d'information suffisante des conseillers municipaux des communes membres, alors que le PLUi affecte leurs territoires et leurs finances ; seuls les maires ont été associés aux échanges, ce qui est présenté comme contraire aux règles de fonctionnement des assemblées locales.
 - Motivation jugée insuffisante de la délibération d'approbation, qui se borne à des considérations générales et peu circonstanciées sans expliciter les choix structurants.
- Non-prise en compte des avis d'une association agréée :
 - La FAPVS 77, association agréée, a fourni en mars 2025 des avis détaillés sur le projet de PLUi et sur la réduction de certains périmètres de protection patrimoniale, pointant un manque de transparence, une analyse lacunaire des observations du public et l'absence de prise en compte de nombreuses contre-propositions.
 - Le recours soutient que ces avis n'ont pas été intégrés ni véritablement discutés, ce qui, au regard de la jurisprudence, peut justifier l'annulation du document d'urbanisme.
- Choix de zonage en contradiction avec le Code de l'urbanisme :
 - En zone naturelle (N), le PLUi ouvre la possibilité d'implanter des « locaux techniques et industriels des administrations publiques », alors que la règle de principe est l'inconstructibilité hors constructions strictement nécessaires aux activités agricoles ou forestières ; cela est présenté comme une erreur manifeste d'appréciation et une violation des articles L.113-1 et L.151-11.
- Déséquilibres fonctionnels (mobilités, soins, emploi) :
 - Le plan met en avant une forte augmentation du parc de logements sans démontrer que les besoins en mobilité, en offre de soins ou en emplois peuvent être satisfaits, contrairement aux objectifs d'équilibre entre habitat, mobilité, services et emploi posés par les articles L.101-1 à L.101-3.
 - Sont visées notamment : la saturation des transports ferroviaires, l'insuffisance anticipée de l'offre de soins et un ratio emplois/logements défavorable sur le secteur, qui risquent d'être aggravés plutôt que corrigés par le PLUi.
- Cas particulier de Bois-le-Roi et du logement social :
 - De nombreux secteurs de « mixité sociale » sont définis, avec des obligations très fortes (jusqu'à 80% de logements sociaux) sans que le rapport de présentation n'explique précisément le besoin réel en logements sociaux ni la méthode retenue pour calibrer ces obligations.
 - Le recours fait valoir que les données utilisées ne sont pas les plus récentes et que la commune n'a pas débattu de solutions alternatives permettant d'atteindre les objectifs de la loi SRU sans modifications aussi lourdes.^[1]
- Réduction de périmètres de protection patrimoniale :

- Le PLUi diminue certains périmètres de protection, par exemple autour du quartier du Bréau, alors que les travaux préparatoires du Site patrimonial remarquable recommandaient au contraire une vigilance particulière face au risque de sur-urbanisation.
- Cette régression est présentée comme incompatible avec l'objectif de sauvegarde du patrimoine culturel rappelé par le Code de l'urbanisme.

Objet de la demande

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les associations requérantes demandent à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de rapporter et d'annuler la délibération n°2025/134 du 16 octobre 2025 approuvant le PLUi. Elles considèrent que le document est entaché à la fois de vices de légalité externe (procédure, information, motivation, prise en compte des avis) et de vices de légalité interne (méconnaissance des objectifs du Code de l'urbanisme, erreurs manifestes d'appréciation, détournement de procédure).

Le recours gracieux vise à obtenir une révision profonde de la démarche de planification : réexaminer les besoins réels en logements, en particulier sociaux, à l'aune des capacités de transport, de l'offre de soins, de l'emploi, et replacer au centre la protection des espaces naturels, des continuités écologiques et du patrimoine.

En cas de refus ou d'absence de réponse, les associations se réservent la possibilité de saisir le juge administratif pour obtenir l'annulation contentieuse de la délibération et, avec elle, du PLUi adopté dans sa forme actuelle.