

Rapport d'enquête publique

<i>Commune de FONTENAY – TRESIGNY 77610</i>	
<i>Plan Local d'Urbanisme</i>	<i>Révision allégée n°2 Le Manoir de Chaubuisson</i>
<i>Décision du Tribunal Administratif de Melun n° E26000005/77 Du 10/02/2026 Arrêté municipal n°2026 - 067 du 26 février 2026</i>	



*Manoir de Chaubuisson
Façade Nord-Est*



*Manoir de Chaubuisson
Façade Sud-Ouest*

Commissaire enquêteur	Salim El Chaoui
Date de rédaction	29 mai 2026

1. GENERALITES.....	4
1.1 PREAMBULE.....	4
1.2 OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.3 PRESENTATION DU PROJET	6
1.4 EXPERTISE ECOLOGIQUE DU PROJET	8
1.4.1 Préserver la Zone Humide identifiée :	8
1.4.2 Préserver le cadre arboré du parc :	8
1.4.3 Encadrer la possibilité de construction, en dur, au sein de l'enveloppe du STECAL	8
1.4.4 Choix d'une période et d'une méthodologie adaptées lors des différentes phases de travaux	8
1.4.5 Mesures « d'optimisation » écologique.....	9
1.5 LE CADRE JURIDIQUE	10
1.6 LA COMPOSITION DU DOSSIER.....	13
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	14
2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	14
2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	20
3.1 OBSERVATION RELEVÉE DU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	20
3.2 ANALYSE DES AVIS DES AUTORITES ET ORGANISMES CONSULTES.....	21
3.3 INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
3.3.1 Abattage des arbres	23
3.3.2 Mesures « d'optimisation » écologique.....	23
4. CONCLUSIONS ET AVIS.....	25
4.1 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	25
4.2 RECOMMANDATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	29
4.2.1 Recommandation 1	29
4.2.2 Recommandation 2.....	29
4.2.3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	30
ANNEXES.....	31
1. PV DE SYNTHESE.....	31
PIECES JOINTES.....	36
1. DELIBERATION 15/11/2025 DU CONSEIL MUNICIPAL.....	36
2. DELIBERATION 24/09/2025 DU CONSEIL MUNICIPAL	39
3. DECIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	42
4. ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE	43
5. AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	46
5.1 CERTIFICAT D'AFFICHAGE ET DE PUBLICITE LEGALE	47
5.2 AFFICHAGE D'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE (ENTREE DE LA MAIRIE)	48
6. ATTESTATION DE PARUTION PRESSE DU 24 /03/2026.....	49
7. ATTESTATION DE PARUTION PRESSE DU 14/04/2026.....	50
8. CLOTURE DU REGISTRE.....	51
9. MEMOIRE EN REPONSE	55

1. GENERALITES

1.1 Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de FONTENAY-TRESIGNY a été approuvé par délibération, en date du 18 octobre 2018. Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

1. Une Révision Allégée, approuvée le 24 septembre 2020. Celle-ci visait à :
 - Rétablir les capacités de développement pour les grands domaines, afin d'assurer la pérennité de leur activité (hébergement hôtelier, restaurant, location de salles) et ainsi permettre la préservation d'ensembles patrimoniaux d'intérêt architectural et paysager, trop contraints par un classement en N et en secteur de corridor écologique ;
 - Réajuster le secteur de corridor écologique et la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ;
 - Permettre la réalisation du projet d'intérêt communautaire d'une aire d'accueil des gens du voyage.
2. Une Modification Simplifiée approuvée le 23 septembre 2022, qui avait pour objectifs de :
 - Adapter le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Parc Briard Frégy-Bertaux ;
 - Adapter le règlement pour permettre la rénovation et l'extension des équipements scolaires et bâtiments de service public ;
 - Rectifier une erreur matérielle.

En parallèle, la municipalité accompagnée par l'Architecte des Bâtiments de France, a également conduit une procédure de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques. Cette procédure a été approuvée par le Préfet de Région, le 15/07/2020, pour définir des périmètres pertinents autour des quatre monuments classés, en lieu et place des périmètres des 500 mètres, habituels. Sont concernés les abords de l'ancien Château du Duc d'Epéron (dit aussi « Ancien Château des Sources »), l'Eglise Saint-Martin, La Fontaine Morin et le Château du Vivier (classé).

Le Plan Local d'Urbanisme a également fait l'objet d'une mise à jour¹, pour y annexer le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instauré par délibération du 05/10/2023.

A noter également la déclaration de projet en cours, emportant mise en compatibilité du PLU de FONTENAY-TRESIGNY, pour la réalisation d'un parc photovoltaïque sur le secteur dit « Bois de la Garenne », sur une emprise de 22ha.

Le site remarquable du Manoir de Chaubuisson, bâti en 1893, au lieu-dit de Chaubuisson, sur le modèle des manoirs normands, il a d'abord été habité par des exploitants de bois et a servi de relais de chasse au XIX^e siècle. Dans les années 1950, il a été transformé en Relais & Château, se spécialisant dans l'accueil de séminaires d'entreprises et de mariages

en 2000. Les bâtiments annexes se trouvant sur le site permettent également l'hébergement des visiteurs. Les 14 ha de la propriété, dont 7 ha de jardin, proposent une piscine, un étang et des terrains de sports.

Depuis 2015, il n'abrite plus d'activité.

1.2 Objet de l'enquête

Par délibération en date du 15/11/2024, le conseil municipal a prescrit une nouvelle procédure de révision allégée du PLU de FONTENAY-TRESIGNY pour permettre la réhabilitation du site du Manoir de Chaubuisson, en centre de séminaire et permettre la reprise d'activités. Cf. Pièces jointes.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables défendu en 2018, le site est situé en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés. Un secteur spécifique a été délimité pour tenir compte des constructions existantes et du potentiel de développement économique du site : Le secteur STECAL Nm est déjà identifié au PLU.

Au sein de ce secteur Nm, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement, sont autorisées :

- Les constructions pour l'hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le porteur de projet souhaite pouvoir étendre fortement les bâtiments existants, tout en respectant leur caractère d'origine et y construire un nouveau bâtiment. Les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas un tel développement. Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet, les limites et dispositions règlementaires de l'Orientation d'Aménagement du secteur ainsi que les Espaces paysagers doivent être adaptés. Certaines Espaces Boisés Classés devront également être supprimés.

Doivent donc être modifiés dans le cadre de la présente révision allégée :

- Le plan de zonage : Compte tenu des modifications apportées au plan de zonage, les tableaux des surfaces des zones présentés dans le rapport de présentation initial et dans la notice de la révision doivent être mis à jour.

Dénomination	Surface AVANT révision allégée ³	Surface APRES révision allégée	Variation
Zone N	668,56 ha	668,56 ha	---
<i>dont Secteur Nc</i>	<i>38,08ha</i>	<i>38,08ha</i>	
<i>dont Secteur Ne</i>	<i>1,94ha</i>	<i>1,94ha</i>	
dont Secteur Nm	4,53ha⁴	4,56ha	+320m²
<i>dont Secteur Np</i>	<i>1,95ha</i>	<i>1,95ha</i>	
<i>dont Secteur Nv</i>	<i>3,12ha</i>	<i>3,12ha</i>	
<i>dont Secteur Nzh</i>	<i>44,12ha</i>	<i>44,12ha</i>	
Espaces Boisés Classés	547,32 ha	547,1 ha	- 2 200m²

- Et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : Les Espaces libres paysagers / Cônes de vue à protéger seront adaptés, pour tenir compte du futur hôtel au Nord du site et de l'aménagement du Manoir central ;
Les Espaces Boisés Classés sont réduits sur une surface de 3 700m², pour permettre les extensions/constructions des bâtiments ainsi que les zones de circulation et les espaces de stationnement.
De nouveaux Espaces Boisés Classés seront à créer sur une surface de 1500 m², le long de la route au Sud ainsi qu'aux abords du bois déjà classé à l'est du site. La surface totale des Espaces Boisés Classés ne s'en trouvera réduite que de 2 200m².

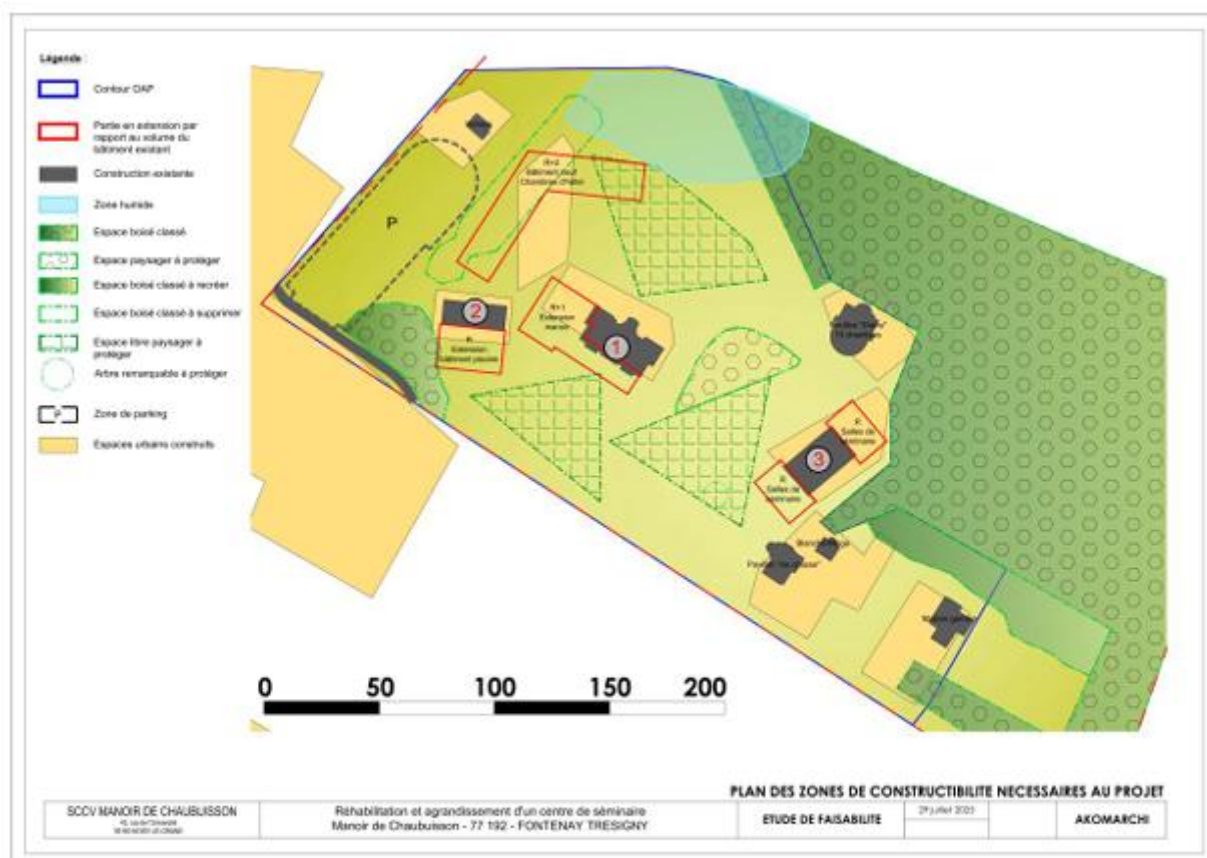
1.3 Présentation du projet

Le domaine connaît l'attention d'un nouveau projet. Une société propose un projet d'opération hôtelière, dédié à l'organisation de séminaires et d'événements d'entreprises.

Sont prévues la réalisation de 150 chambres et la construction/réhabilitation de locaux pour de l'événementiel, travail, sport et remise en forme, avec :

- ✓ La conservation et l'extension des trois principaux bâtiments :
 - Manoir de Chaubuisson
 - Bâtiment « Piscine » (suppression de la piscine à terme)
 - Pavillon « Le Peuplier » ;
- ✓ La construction d'un bâtiment neuf de 128 chambres d'hôtel ;
- ✓ La rénovation des pavillons mineurs déjà présents sur le site : Pavillon de chasse, Pavillon du Veneur, Pavillon Blanche-Neige, Pavillon Diane et Maison de Gardien ;
- ✓ La réalisation d'un parking d'une capacité de près de 120 places.

Ce projet impliquerait la création d'une emprise au sol de l'ordre de 3 500m².



*Projet à l'étude, susceptible d'évolution
(Version juillet 2025)*

1.4 Expertise écologique du projet

Une expertise écologique a eu lieu en août 2025 qui a émis les recommandations suivantes qui ont été **intégrées à l'OAP révisée** (Orientation d'Aménagement et de Programmation révisée) :

1.4.1 Préserver la Zone Humide identifiée :

La commune de Fontenay-Trésigny est invitée à revoir les délimitations du STECAL de Chaubuisson ou à y imposer des mesures permettant d'assurer son intégrité, que ce soit au travers de sa réglementation ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées.

1.4.2 Préserver le cadre arboré du parc :

En ne tenant compte que du parc, le domaine de Chaubuisson présente à ce jour une densité d'arbres de l'ordre de 30 arbres/ha. Associés aux milieux ouverts et forestiers environnants, ces éléments participent à l'intérêt écologiques du site (avifaune, chiroptères, écureuil) – certains éléments présentant en outre un fort intérêt paysager (cèdres, hêtre pourpre...).

Que ce soit dans le cadre de l'aménagement du site, pour des raisons de sécurité ou afin d'éliminer Espèces Exotiques Envahissantes, il conviendra de respecter la configuration actuelle du site, sans pour autant en exclure intégralement l'abattage ou la plantation d'arbres.

- Les abattages devront être aussi limités que possibles et étalés dans le temps, de sorte à permettre aux éventuelles plantations de compensation de s'étoffer un minimum.
- Ces dernières se feront en respectant un choix d'essences locales, ou tout du moins adaptées aux conditions locales et ne figurant pas parmi les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE).

Les interventions sur ces éléments boisés devront respecter certaines conditions

1.4.3 Encadrer la possibilité de construction, en dur, au sein de l'enveloppe du STECAL

Visant également à préserver la configuration générale du parc, la possibilité de nouvelles constructions devra être réduite et limitée aux secteurs les moins sensibles compris au sein de l'emprise du STECAL, à savoir :

- Le court de tennis, au Sud-Ouest, ainsi que les secteurs rattachés à l'habitat Pe-louses de parcs (CB n°85.12), à l'exclusion du secteur identifié comme humide ;
- Autant que possible dans la continuité du bâti existant.

1.4.4 Choix d'une période et d'une méthodologie adaptées lors des différentes phases de travaux

Que ce soit dans le cadre de l'aménagement ou de l'entretien de l'emprise du STECAL, plusieurs interventions peuvent engendrer des incidences directes sur la flore et la faune

locales : débroussaillage voire défrichage, terrassement... Cette incidence peut être limitée en intervenant à la période la plus propice.

TYPE D'INTERVENTION	SECTEUR CONCERNÉ	PÉRIODE
Entretien des lisières	Pourtours nord du STECAL	Entre septembre et fin février de l'année suivante inclus – mi-mars au plus tard. (en dehors période de forte sensibilité pour la faune, notamment celle de nidification des oiseaux) – les opérations de taille et de coup étant effectuées avec des outils adaptés.
Potentielle coupe (et désouchage) d'arbres	Tout secteur arboré ouvert à la construction ou aux aménagements au sein du parc.	Préalablement à tout abattage d'arbre, un écologue spécialisé s'assurera de l'absence de chauves-souris. Dans le cas contraire, l'intervention se fera selon les conditions définies par celui-ci, a priori en septembre-octobre.
Décapage des terrains préalable aux travaux de terrassement.	Tout secteur.	Pas de contrainte de calendrier, dès lors que les défrichements (si requis) et décapages ont été réalisés.
Viabilisation et terrassement	Tout secteur.	Préférentiellement au cœur de l'hiver, alors qu'aucun oiseau n'est susceptible d'y nicher et que la présence de chauves-souris y est moins plausible. Les décombres devront être évacués dans la continuité, de sorte à ne pas laisser, par exemple, le Lézard des murailles s'y installer.

Ainsi, les porteurs de projet seront tenus d'anticiper et intégrer cette mesure dans leur calendrier opérationnel.

1.4.5 Mesures « d'optimisation » écologique

La mise en place de micro-habitats pour la petite faune.

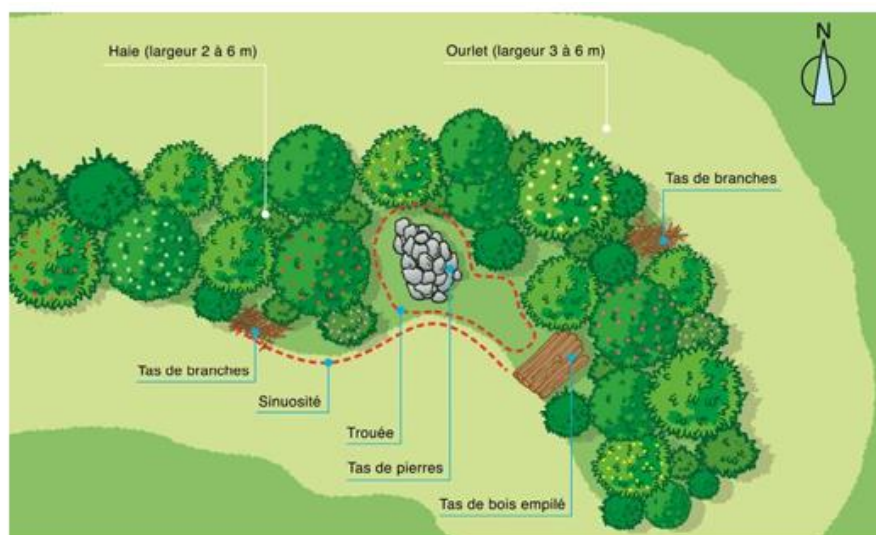


Schéma extrait du document technique "Création de haie vive"
(Canton de Genève, Direction générale de la nature et du paysage, ECOTEC Environnement S.A. – V2 – 2015)

Limitier le nombre de fauches et respecter le calendrier d'intervention concernant la gestion des ligneux.

Assurer un encadrement de l'éclairage.

1.5 Le cadre juridique

Le contexte de l'enquête

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est le document de planification d'urbanisme à l'échelle régionale, cadre de référence des politiques et des décisions d'urbanisme, fixant les orientations fondamentales de l'aménagement de l'Ile-de-France et présentant l'objectif de croissance maîtrisée de la région et les objectifs généraux en matière d'environnement, de cadre urbain et de réseaux de transport.

Il a été approuvé par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le SDRIF fixe les objectifs en matière :

- De construction de logements (70.000 nouveaux logements par an) ;
- De développement des transports en commun ;
- De développement économique ;
- De répartition plus équilibrée des emplois ;
- De préservation des espaces naturels et agricoles.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027

Le SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie est un document stratégique qui organise la gestion de l'eau dans cette région pour la période de 2022 à 2027. Il comporte 28 orientations et 124 dispositions, structurées autour de cinq orientations fondamentales :

- OF1. Pour un territoire vivant et résilient : visant à maintenir des rivières fonctionnelles, préserver les milieux humides et restaurer la biodiversité en lien avec l'eau.
- OF2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- OF3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- OF4. Pour un territoire préparé : assurant la résilience des territoires face au changement climatique et une gestion équilibrée de la ressource en eau.
- OF5. Agir sur le bassin à la côte : pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, le SAGE vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Il est effectivement entré en vigueur le 14 novembre 2025.

Ce document a pour principaux enjeux :

- La protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- La réduction des incidences des prélèvements en nappes sur les débits d'étiages et la qualité des rivières ;

- La réduction des impacts des inondations en basse vallée ;
- La préservation des milieux naturels et aquatiques.

Les textes applicables

Article L.153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

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

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

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

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

Article L.153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Cette révision a bien fait l'objet d'une délibération du conseil municipal de Fontenay Trésigny en date du 15 novembre 2024. Cf. Pièces jointes.

Conformément à l'**Article L.153-34** du code de l'urbanisme, cette révision peut être conduite selon une procédure « allégée », lorsque sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de la Commune de FONTENAY-TRESIGNY entre bien dans le cadre de la procédure de révision dite « allégée » puisqu'il impacte la zone naturelle N, des espaces à préserver et des Espaces Boisés Classés, au niveau du lieu-dit de Chaubuisson.

Ces corrections ne portent pas atteintes aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par les élus, en 2018, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Un projet soumis à enquête publique

L'enquête publique est réalisée par le maire conformément aux articles L. 123-1 à L. 123-19 du code de l'environnement et L. 153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme :

1. Saisine du président du Tribunal Administratif (TA) pour désigner un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête Le maire compétent saisit le président du TA afin qu'il nomme un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête. Il lui adresse une demande précisant l'objet de l'enquête ainsi que la période retenue. Le président du TA doit nommer un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dans un délai de 15 jours.
2. Arrêté de mise à enquête publique
Après la nomination et consultation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique qui précise :
 - a. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ni excéder 2 mois (sauf cas particulier de suspension de l'enquête ou d'enquête complémentaire) ;
 - b. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
 - c. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
 - d. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
 - e. Les lieux où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.
3. Publicité de l'arrêté de mise à enquête publique
Un avis d'enquête est publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
L'avis d'enquête est affiché à la mairie au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
4. Contenu et transmission
Le dossier soumis à enquête correspond à celui qui a été arrêté. Ce dossier ne doit pas subir de modification entre l'arrêt et l'enquête publique. Il est disponible à la mairie.
Sont joints au dossier d'enquête publique :
 - ✓ Le projet arrêté ainsi que le bilan de la concertation ;
 - ✓ Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;
 - ✓ Les éventuels avis écrits des PPA ;
 - ✓ L'avis de l'AE en cas d'évaluation environnementale ;
 - ✓ La dispense d'évaluation environnementale suite à examen au cas par cas ;
 - ✓ Dans le cas d'une réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers, les avis de la chambre d'agriculture, de l'INAO, du CRPF et le cas échéant de la

CDPENAF (pour une commune couverte par un SCoT suite à auto-saisine ou saisine par toute autre personne) ;

- ✓ Dans le cas de la création d'un STECAL dans une zone naturelle, agricole ou forestière, l'avis de la CDPENAF ;
- ✓ L'accord du préfet ou du syndicat mixte compétent en matière de SCoT en application du principe d'urbanisation limitée (article L. 142-4 du code de l'urbanisme). Toutefois, si les avis sont envoyés en cours d'enquête publique, il est conseillé de les joindre au dossier soumis à enquête au fur et à mesure de leur réception.

1.6 La composition du dossier

Le dossier de l'enquête comprend :

- Notice explicative ;
- Plan de zonage avant révision allégée ;
- Plan de zonage après révision allégée ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Bilan de concertation ;
- Examen Conjoint et Avis des services ;
- Résumé non technique ;
- Pièces Administratives : délibération du conseil municipal prescrivant la révision allégée, annonce légale y afférent, délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision allégée, et arrêté du Maire prescrivant la présente enquête publique.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Organisation de l'enquête

La désignation du commissaire enquêteur a eu lieu par une décision du Tribunal Administratif de Melun n° E 26000005/77 du 10 février 2026. Cf Pièces jointes.

Une réunion préparatoire a eu lieu dans les locaux de la mairie de Fontenay-Trésigny le 26/02/2026, en présence de madame Ludivine DESSAUGE, directrice des services et madame Julie MONNIER, service urbanisme. Les modalités de l'enquête publique et les dates des permanences, ont été fixées d'un commun accord. La date d'une visite du site et du paraphe du registre, a été convenue.

Un arrêté prescrivant cette enquête publique a été signé par M. le maire de Fontenay-Trésigny le 26 février 2026.

Une visite du site a eu lieu le 2 avril 2026, en présence de mesdames Ludivine DESSAUGE et Stéphanie VAN, ainsi que deux représentants de la société porteuse du projet.









2.2 Déroulement de l'enquête

L'information du public a été réalisée par l'affichage de l'avis d'enquête publique, ainsi que par la publicité légale. Les attestations sont en pièces jointes. En complément, la publication sur le site Internet de la mairie de Fontenay-Trésigny de l'avis d'enquête publique ainsi que l'ensemble des pièces du dossier que le public pouvait consulter via le lien suivant :

[Urbanisme - Mairie de Fontenay-Trésigny](#)

Le dossier et un registre étaient à la disposition du public durant l'enquête publique aux horaires d'ouverture de la mairie de Fontenay-Trésigny. Le public pouvait également communiquer ses observations par courrier à l'adresse de la mairie de Fontenay-Trésigny ainsi que par courriel à l'adresse : revisionplu@fontenay-tresigny.fr

Conformément à l'arrêté **trois permanences** ont eu lieu en mairie de Fontenay-Trésigny :

- Le samedi 18 avril 2026 de 9h à 12h ;
- Le mardi 5 mai 2026 de 14h30 à 17h30,
- Le mercredi 13 mai 2026 de 14h30 à 17h30.

L'enquête s'est déroulée dans des bonnes conditions matérielles et relationnelles, aucun incident n'a été constaté. Au total, trois visites ont été reçues durant les permanences et un seul courriel. Aucun courrier par voie postale n'a été reçu.

La clôture du registre a eu lieu, en fin d'enquête publique, le mercredi 13 mai à 17h30. Cf. Pièce jointe.

Observations du public inscrites sur le registre, courriers et courriels reçus

Un total de 2 observations, ont été déposés dans le registre papier et portés par voie dématérialisée.

- Une observation a été déposée dans le registre papier disponible en mairie ;
- Aucun courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Fontenay-Trésigny, siège de l'enquête ;
- Une observation a été déposée sur l'adresse électronique en ligne.

Procès-Verbal de synthèse des observations

Un procès-verbal de synthèse a été réalisé et remis à la mairie de Fontenay-Trésigny 6 jours calendaires après la clôture de l'enquête, soit le 19 mai 2026. Il se compose du procès-verbal proprement dit, présentant les observations déposées par le public et questions posées par le commissaire enquêteur. (Cf. annexe).

Mémoire en réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

Le maître d'ouvrage a remis le 27 mai 2026 un mémoire en réponse aux observations relevées dans le procès-verbal. Cf. pièce jointe.

Conclusions du déroulement de la procédure

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation et le public a pu consulter le dossier et déposer des observations dans le registre mis à sa disposition.

L'affluence a été très faible lors des permanences (4 personnes se sont déplacées). La déposition de l'observation dans le registre papier s'est faite en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Le dépôt d'observations par voie dématérialisée a lui aussi été faible, un seul courriel a été reçu.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Durant les trois permanences, il y a eu 4 visites dont deux portaient sur la globalité du PLU de Fontenay-Trésigny et n'ont aucun lien avec la présente révision.

Les autres visites sont à l'initiative du propriétaire de la propriété qui juxtapose le flan Ouest du Manoir de Chaubuisson. L'objectif était d'avoir des précisions sur la distance qui sépare sa maison de la nouvelle construction d'un bâtiment de 128 chambres d'hôtel. Il a, par ailleurs, suggéré une observation par courriel concernant l'accès au nouveau parking. Les échanges au cours de sa deuxième visite, ont permis de s'assurer que le projet prend en compte le pont qu'il avait souhaité de mentionner.

Le registre d'enquête publique comporte une seule observation concernant le règlement du PLU de Fontenay-Trésigny, article N11. Cette observation est reproduite en 3.1

3.1 Observation relevée du registre d'enquête publique

« Au regard du projet, je demande la modification de l'article N11 (page 67) qui impose, pour les bâtiments repérés aux documents graphiques, que les travaux sur ces bâtiments doivent conserver leurs aspects et volumétrie actuels sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Je propose d'ajouter [En dehors du secteur Nm, sur les bâtiments repérés (...)] tout en conservant la rédaction actuelle, afin que cette modification n'importe pas les dispositions applicables sur les autres bâtiments remarquables identifiés sur le territoire, en zone naturelle »

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

L'article [N11 du règlement] sera modifié pour éviter toute ambiguïté lors de l'instruction.

3.2 Analyse des avis des autorités et organismes consultés

Un examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenu le 22 janvier 2026, sous la présidence de Monsieur ROSSILLI, Maire de FONTENAY-TRESIGNY.

Certaines remarques exprimées par les PPA ont obtenu des réponses de la part de la mairie de Fontenay-Trésigny. Il en reste deux observations que j'intègre dans mes interrogations, afin de clarifier les réponses qui seront apportées.

Les principaux avis exprimés sont les suivants :

CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Avis favorable assorti des remarques suivantes :

- Vérifier que toutes les zones humides soient bien reportées sur le plan de zonage ;
- Proposer la perméabilité des nouveaux espaces de stationnement afin d'éviter l'imperméabilisation de zones naturelles ;

La commission regrette la perte d'espaces boisés classés.

Interrogation du commissaire enquêteur

Quelle est votre position concernant la perméabilisation des nouveaux espaces de stationnement ? Que comptez-vous faire ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

L'article N12 sera complété afin que le revêtement du parking soit en matériaux perméables, dans le secteur Nm.

Analyse du commissaire enquêteur

Les revêtements perméables permettent l'infiltration et le stockage de l'eau, favorisant ainsi la recharge des nappes phréatiques et la végétation. Ces éléments sont cruciaux pour contribuer à une gestion efficace des eaux pluviales après la création du nouveau parking. La prise en compte de la recommandation du CDPENAF constitue, pour moi, une source de satisfaction.

MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) :

- Justifier la compatibilité du PLU révisé avec l'orientation n°17 du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), concernant la préservation des espaces boisés et naturels ;
- Décrire les raisons ayant conduit à actualiser le projet opérationnel et augmenter sa programmation dans le cadre de l'OAP révisée ;

- Compléter l'inventaire faune flore réalisé par le pétitionnaire, de manière proportionnée aux enjeux écologiques du site ; et présenter, des cartographies localisant les espèces à enjeux et/ou protégées ;
- Décrire les bénéfices attendus des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues vis à vis des espèces à enjeu et le cas échéant de les adapter ou les renforcer.

CRPF (Le Centre national de la propriété forestière)

Le risque de feux de forêts est peu abordé, l'évaluation des risques ne comporte pas de réflexion spécifique sur le risque incendie, alors que la zone se situe en bordure d'un boisement de plus de 600 ha (Bois de Lumigny) et qu'elle est destinée à accueillir un développement des activités humaines.

Faute de prise en compte de ces différents points dans votre projet, notre avis serait défavorable.

Interrogation du commissaire enquêteur

Quelle évaluation faites-vous du risque d'incendie ? et quelles sont les moyens de prévention et de protection que vous mettrez en œuvre ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

En tant qu'établissement hôtelier, des obligations relatives aux établissements recevant du public sont imposées en matière de défense incendie.

La municipalité ne délivrera l'autorisation d'urbanisme qu'après s'être assurée d'un niveau de protection suffisant au regard du réseau, de la desserte et des accès.

Analyse du commissaire enquêteur

La conformité réglementaire relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP), vise à réduire le risque et protéger les clients et le personnel. Le CRPF porte son regard sur le risque de feu de forêts, majoritairement d'origine humaine, il est favorisé par la sécheresse des sols et la fréquence des canicules.

Par conséquent, il conviendra d'inclure cet aspect dans l'évaluation des risques, veiller à l'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et intégrer des consignes spécifiques destinées aux futurs clients de l'établissement hôtelier.

3.3 Interrogations du commissaire enquêteur

3.3.1 Abattage des arbres

L'OAP stipule en page 5 :

« La densité de la trame arborée devra être préservée, à savoir 30 arbres par hectare non imperméabilisé. Les abattages devront être aussi limités que possibles et étalés dans le temps, de sorte à permettre aux éventuelles plantations de compensation de s'étoffer un minimum. »

1. Serait-il possible de préciser l'obligation ou l'exemption d'une déclaration préalable ?
2. Les notions « aussi limités que possible », « étalés dans le temps », « s'étoffer un minimum » me semblent peu précises et difficilement mesurables. Comment peut-on s'assurer du respect de cette règle ? Dans quelle mesure peut-on apporter plus de précision ou des seuils quantitatifs mesurables ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

Les éléments remarquables identifiés sont soumis à déclaration préalable (L.151-23). Ces éléments sont mentionnés dans les OAP (et non dans le règlement) car il s'agit d'un principe général s'appliquant sur le site.

3.3.2 Mesures « d'optimisation » écologique

L'OAP précise en page 5 et 6 :

Il est recommandé :

- De proposer un éclairage adapté et limité aux besoins de l'activité
- De prévoir des micro-habitats
- De limiter le nombre de fauches

Quels sont les engagements du pétitionnaire sur ces recommandations ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

*Le porteur de projet devra tenir compte des propositions indiquées dans les OAP afin d'obtenir son autorisation d'urbanisme.
Toutefois, pour ces points précis, il ne s'agit que de recommandations. D'autres obligations contribuent néanmoins à la protection du site (règlement et OAP).*

Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit, en effet, de recommandations issues du rapport d'expertise écologique qui avait pour objectif de juger des intérêts naturalistes (faune et flore) du site.

Parallèlement, la recommandation de la MRAe insiste également sur ce même sujet :

« Compléter l'inventaire faune flore réalisé par le pétitionnaire, de manière proportionnée aux enjeux écologiques du site ; et présenter, des cartographies localisant les espèces à enjeux et/ou protégées »

Il me semble regrettable de ne pas avoir formalisé le niveau d'engagement du pétitionnaire sur cette thématique.

4. CONCLUSIONS ET AVIS

4.1 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Après avoir pris connaissance du dossier et du site, des observations du public, des avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale et du retour de la mairie de Fontenay-Trésigny dans le cadre de son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur est en mesure d'établir ses conclusions sur le dossier d'enquête préalable à la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Sur la forme et procédure de l'enquête

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage dans la commune concernée, et sur le tracé du projet ;
- Cet affichage a été vérifié et maintenu tout au long de l'enquête ;
- L'information du public a été complétée par une publication sur le site de la mairie allant au-delà des obligations réglementaires ;
- L'enquête publique unique a été précédée par une concertation préalable ;
- Le dossier mis à l'enquête est complet, comprenait les éléments nécessaires à la compréhension du contexte ; il était dans de bonnes conditions de consultation et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur
- Ce même dossier était consultable en ligne sur le site Internet de la mairie :
[Urbanisme - Mairie de Fontenay-Trésigny](#) ;
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- Le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre disposé en mairie ou par courrier envoyé à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Fontenay-Trésigny ;
- Une adresse courriel était également disponible pour permettre au public de déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête via le lien dédié suivant :
revisionplu@fontenay-tresigny.fr;
- Les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Le commissaire en quêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Deux observations, courriels ont été déposés sur le registre papier mis en place et sur l'adresse électronique dédié.

Sur le fond de l'enquête

Le commissaire enquêteur considère les différents éléments suivants :

Le projet présente une bonne cohérence d'ensemble

La présente procédure de révision allégée s'inscrit au travers de plusieurs orientations du PADD. Elle vise à favoriser la reprise d'une activité économique, tout en valorisant le patrimoine local, en s'appuyant sur le site remarquable du Manoir de Chaubuisson.

Ses objectifs s'inscrivent dans le respect des orientations des différents documents de planification supra-communaux :

A. Schéma Directeur de Région Environnemental

Commune de Seine-et-Marne, FONTENAY-TRESIGNY est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental : SDRIF-E 2040, approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.

Le PLU de FONTENAY-TRESIGNY approuvé le 18 octobre 2018, a été élaboré dans le cadre du précédent SDRIF approuvé le 27/12/2013.

Néanmoins, la procédure de révision allégée ne remet pas en question les objectifs de ce document supra communal, qui a pour objectifs :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Compte tenu des modifications apportées au PLU, la présente procédure demeure compatible avec le SDRIF-e. L'objet de la révision du PLU ne va pas à l'encontre des orientations générales d'aménagement définies par le document régional :

- ✓ Les objectifs de développement du PLU ne sont pas modifiés par la présente procédure ;
- ✓ Elle ne modifie que marginalement l'affectation des zones (extension du secteur Nm) ;
- ✓ Le secteur est maintenu en zone Naturelle (N), sous la forme d'un STECAL qui, s'il autorise les constructions nouvelles, les encadre très étroitement. Bien qu'il s'agisse d'un site urbain constitué, les espaces potentiels pour la construction sont délimités graphiquement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- ✓ Elle tient compte de la protection de l'armature paysagère (OR 1) ;
- ✓ La révision vise la reprise d'activité du Manoir de Chaubuisson (OR 25) ;
- ✓ Les éléments de continuité écologique sont maintenus en dehors du périmètre du STECAL (OR 3) et autant que possible au sein de son emprise ;
- ✓ Le projet vise en premier lieu la réhabilitation du bâti existant, présentant un caractère patrimonial remarquable (OR 76) ;

- ✓ Le développement économique se fait prioritairement dans les espaces urbains existant (OR 101) ;
- ✓ Le STECAL Nm est considéré comme un site urbain constitué (révision allégée approuvée le 24 septembre 2020) ;
- ✓ Une évaluation environnementale, impliquant la réalisation de relevés floristiques et faunistiques, a été conduite pour préserver au mieux le site et ses abords ;
- ✓ La zone humide identifiée au Nord du site est intégralement préservée (OR21).

B. Schéma de COhérence Territoriale

La commune de FONTENAY-TRESIGNY n'est pas couverte par un SCOT approuvé.

C. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de FONTENAY-TRESIGNY est couverte par le SDAGE 2022-2027 du Bassin de la

Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le document vise 5 orientations fondamentales :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le projet ne remet pas en cause les objectifs du SDAGE :

- Une grande vigilance a été accordée à la problématique des zones humides (enveloppe d'alerte de classe B6 définies par la DRIEAT en limite Est du site). Une étude spécifique a été menée en conséquence et le projet a été adapté à ses conclusions, de sorte à n'impacter aucune Zone Humide avérée (au sens de l'arrêté du 24/06/2008) ;
- Faute de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront faire l'objet d'un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins, conformément à l'article N4 du règlement du PLU.

D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SAGE constitue donc un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux, leur permettant d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Le territoire communal de FONTENAY-TRESIGNY est concerné par le SAGE de l'Yerres (SyAGE), approuvé depuis octobre 2011. Il s'étend sur 1 030 km² et regroupe 118 communes des départements de l'Essonne, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne. Ce document a pour principaux enjeux :

- La protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- La réduction des incidences des prélèvements en nappes sur les débits d'étiages et la qualité des rivières ;
- La réduction des impacts des inondations en basse vallée ;
- La préservation des milieux naturels et aquatiques.

Compte tenu des modifications apportées au document, le projet ne remet pas en cause les objectifs du SAGE :

- ✓ Si des zones humides prioritaires sont identifiées à proximité du site, en accompagnement du ru, celles-ci sont toujours exclues du STECAL Nm ;
- ✓ Le zonage de protection des zones humides défini au PLU à partir des unités fonctionnelles identifiées en « Eléments de continuité écologique et trame et bleue », sont entièrement conservées ;
- ✓ Faute de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront faire l'objet d'un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins, conformément à l'article N4 du règlement du PLU ;
- ✓ Aucune zone inondable n'est définie sur le territoire.

E. Plan de Déplacements Urbains

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014. Le document fixe 9 défis à relever :

- DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ;
- DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le projet risque d'accroître localement la circulation, au niveau du débouché du Chemin de Marles à Rozay, sur la RD 402.

Le coût environnemental du projet est partiellement compensé par sa légitimité économique

Le projet a un impact environnemental modéré mais réel, lié surtout à la réduction nette de 2 200 m² d'espaces boisés classés, à la création de nouvelles surfaces bâties et à la pression accrue sur un site écologiquement sensible.

Cet impact est toutefois atténué par des mesures de préservation de la zone humide, d'une densité arborée cible et par l'aménagement d'un parking perméable. Ce coût environnemental est partiellement compensé par les mesures prévues et par la légitimité économique et patrimoniale du projet.

En revanche, plusieurs points restent dépendants de la qualité de mise en œuvre, du suivi dans le temps et du niveau d'engagement effectif du porteur de projet, notamment sur les recommandations écologiques encore formulées comme de simples orientations.

4.2 Recommandations et Avis du commissaire enquêteur

Appréciation générale favorable

À l'issue de l'examen du dossier, des contributions recueillies et des réponses apportées, il me semble que le dossier de Révision allégée n°2 du PLU de Fontenay-Trésigny « Le Manoir de Chaubuisson », présente une bonne cohérence d'ensemble. Il intègre de manière globalement satisfaisante les enjeux liés à la gestion de l'environnement, à la prévention des risques, s'inscrivant globalement dans le respect des orientations fixées par les principaux documents de planification et de gestion de l'eau applicables au territoire.

Ces choix traduisent une ambition environnementale réelle, dans un contexte qui appelle une vigilance renforcée dans la durée. **Je recommande :**

4.2.1 Recommandation 1

Il me paraît nécessaire que la question du risque d'incendie, au regard de la situation du site en lisière d'un massif boisé important et de l'augmentation attendue de la fréquentation humaine, soit plus précisément intégrée aux conditions de réalisation et d'exploitation du projet, notamment en ce qui concerne les obligations de débroussaillage, les conditions d'accès des secours, la défense incendie et l'information des futurs usagers.

4.2.2 Recommandation 2

Il me paraît souhaitable ainsi que les mesures d'optimisation écologique, aujourd'hui formulés pour partie sous forme de recommandations dans l'OAP, fassent l'objet d'une traduction plus explicite et plus opérationnelle dans le cadre des autorisations d'urbanisme à intervenir, afin de garantir leur effectivité et d'en permettre le suivi dans la durée. De même, préciser les modalités de suivi dans le temps de la trame arborée.

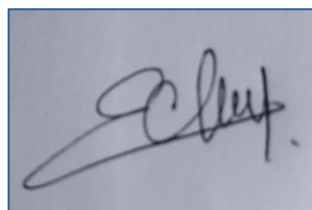
4.2.3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion, l'analyse du dossier et des échanges intervenus dans le cadre de la présente enquête publique me conduisent, à une appréciation globalement favorable et donc un AVIS FAVORABLE au dossier Révision allégée n°2 du PLU de Fontenay-Trésigny « Le Manoir de Chaubuisson ».

Fait le 29 mai 2026

Salim El Chaoui

Commissaire enquêteur

A rectangular box containing a handwritten signature in dark ink. The signature is stylized and appears to read 'El Chaoui'.

Annexes

1. PV DE SYNTHESE

<i>Commune de FONTENAY – TRESIGNY 77610</i>	
<i>Plan Local d’Urbanisme</i>	<i>Révision allégée n°2 Le Manoir de Chaubuisson</i>
<i>Décision du Tribunal Administratif de Melun n° E26000005/77 Du 10/02/2026 Arrêté municipal n°2026 - 067 du 26 février 2026</i>	

REMIS ET COMENTE LE 19 MAI 2026

Salim EL CHAOUI Commissaire enquêteur	Ludivine DESSAUGE Directrice Générale des Services
--	---

ANALYSE DES OBSERVATIONS

Durant les trois permanences, il y a eu 4 visites dont deux portaient sur la globalité du PLU de Fontenay-Trésigny et n'ont aucun lien avec la présente révision.

Les autres visites sont à l'initiative du propriétaire de la propriété qui juxtapose le flan Ouest du Manoir de Chaubuisson. L'objectif était d'avoir des précisions sur la distance qui sépare sa maison de la nouvelle construction d'un bâtiment de 128 chambres d'hôtel. Il a, par ailleurs, suggéré une observation par courriel concernant l'accès au nouveau parking. Les échanges au cours de sa deuxième visite, ont permis de s'assurer que le projet prend en compte le pont qu'il avait souhaité de mentionner.

Le registre d'enquête publique comporte une seule observation concernant le règlement du PLU de Fontenay-Trésigny, article N11. Cette observation est reproduite en 3.1

Observation relevée du registre d'enquête publique

« Au regard du projet, je demande la modification de l'article N11 (page 67) qui impose, pour les bâtiments repérés aux documents graphiques, que les travaux sur ces bâtiments doivent conserver leurs aspects et volumétrie actuels sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Je propose d'ajouter [En dehors du secteur Nm, sur les bâtiments repérés (...)] tout en conservant la rédaction actuelle, afin que cette modification n'importe pas les dispositions applicables sur les autres bâtiments remarquables identifiés sur le territoire, en zone naturelle »

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

Analyse des avis des autorités et organismes consultés

Un examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenu le 22 janvier 2026, sous la présidence de Monsieur ROSSILLI, Maire de FONTENAY-TRESIGNY. Les principaux avis exprimés sont les suivants :

CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Avis favorable assorti des remarques suivantes :

- Vérifier que toutes les zones humides soient bien reportées sur le plan de zonage ;
- Proposer la perméabilité des nouveaux espaces de stationnement afin d'éviter l'imperméabilisation de zones naturelles ;

La commission regrette la perte d'espaces boisés classés.

Interrogation du commissaire enquêteur

Quelle est votre position concernant la perméabilisation des nouveaux espaces de stationnement ? Que comptez-vous faire ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny et du pétitionnaire

MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) :

- Justifier la compatibilité du PLU révisé avec l'orientation n°17 du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), concernant la préservation des espaces boisés et naturels ;
- Décrire les raisons ayant conduit à actualiser le projet opérationnel et augmenter sa programmation dans le cadre de l'OAP révisée ;
- Compléter l'inventaire faune flore réalisé par le pétitionnaire, de manière proportionnée aux enjeux écologiques du site ; et présenter, des cartographies localisant les espèces à enjeux et/ou protégées ;
- Décrire les bénéfices attendus des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues vis à vis des espèces à enjeu et le cas échéant de les adapter ou les renforcer.

CRPF (Le Centre national de la propriété forestière)

Le risque de feux de forêts est peu abordé, l'évaluation des risques ne comporte pas de réflexion spécifique sur le risque incendie, alors que la zone se situe en bordure d'un boisement de plus de 600 ha (Bois de Lumigny) et qu'elle est destinée à accueillir un développement des activités humaines.

Faute de prise en compte de ces différents points dans votre projet, notre avis serait défavorable.

Certaines remarques exprimées par les PPA ont obtenu des réponses de la part de la mairie de Fontenay-Trésigny. Il en reste deux observations que j'intègre dans mes interrogations, afin de clarifier les réponses qui seront apportées.

Interrogation du commissaire enquêteur

Quelle évaluation faites-vous du risque d'incendie ? et quelles sont les moyens de prévention et de protection que vous mettrez en œuvre ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny et du pétitionnaire

Interrogations du commissaire enquêteur

Abattage des arbres

L'OAP stipule en page 5 :

« La densité de la trame arborée devra être préservée, à savoir 30 arbres par hectare non imperméabilisé. Les abattages devront être aussi limités que possibles et étalés dans le temps, de sorte à permettre aux éventuelles plantations de compensation de s'étoffer un minimum. »

1. Serait-il possible de préciser l'obligation ou l'exemption d'une déclaration préalable ?
2. Les notions « aussi limités que possible », « étalés dans le temps », « s'étoffer un minimum » me semblent peu précises et difficilement mesurables. Comment peut-on s'assurer du respect de cette règle ? Dans quelle mesure peut-on apporter plus de précision ou des seuils quantitatifs mesurables ?

Réponse de la mairie de Fontenay-Trésigny

Mesures « d'optimisation » écologique

L'OAP précise en page 5 et 6 :

Il est recommandé :

- De proposer un éclairage adapté et limité aux besoins de l'activité
- De prévoir des micro-habitats
- De limiter le nombre de fauches

Quels sont les engagements du pétitionnaire sur ces recommandations ?

Réponse du pétitionnaire

Pieces jointes

1. DELIBERATION 15/112025 DU CONSEIL MUNICIPAL

Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de
FONTENAY-TRESIGNY



FONTENAY-TRESIGNY

DATE DE CONVOCATION
8 novembre 2024

AFFICHAGE CONVOCATION
8 novembre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	29
PRÉSENTS	25
POUVOIRS	03
VOTANTS	28

DEL20241115_06

Envoyé en préfecture le 21/11/2024
Reçu en préfecture le 21/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 077-217701829-20241115-DEL20241115_06-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 NOVEMBRE 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le quinze novembre à vingt heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence du Maire, Patrick ROSSILLI.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs Patrick ROSSILLI, Alexandre CARON, Annette MEUNIER-KOZAK, Jacques BIRLOUET, Monique GRANGE, André BOUCHER, Florence FAVRE, Jean-Claude COCQUELET, Daniel LEMPORTE, Corinne CARON, Lydie HAAS, Daniel FOURNIER, Christian ROSSI, Didier GALHAUT, Sophie RIVIERE, Myriam PETREMENT, Laëticia MARTINO, Lydia BOUTALBI, Jonathan CHAUMONT, Thierry ROQUINCOURT, Valérie BENARD, Julie GARIAZZO, Christophe BIZIERE, Françoise COTTIN et Lucien-Paul NKO'O

Etaient absents : Mesdames et Messieurs Cécile CHAMPENOIS (pouvoir à Alexandre CARON), Luc HERVET (pouvoir à Corinne CARON), Sandrine DOKPONOU (pouvoir à Florence FAVRE) et Lorine KRIEDEL

Secrétaire de séance :
Mme Florence FAVRE

OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE FONTENAY-TRESIGNY

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses L.103-2 et suivants, et L.153-31 et suivants et R.153-12 ;

Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 12 octobre 2018, et ayant fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 24 septembre 2020 puis d'une modification simplifiée approuvée 23 septembre 2022 ;

Vu l'avis de la commission Cadre de vie, commerces et équipement du 05 septembre 2024 ;

Considérant que le Code de l'Urbanisme permet d'utiliser la procédure de révision dite allégée lorsque cette révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou est de nature à induire de graves risques de nuisance sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

... / ...

Envoyé en préfecture le 21/11/2024
Reçu en préfecture le 21/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 077-217701929-20241115-DEL20241115_06-DE

Considérant la nécessité de conduire une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-Trésigny, pour permettre la réhabilitation du domaine du Manoir de Chaubuisson, en centre de séminaire et complexe hôtelier. Y sont prévues la réalisation de nouvelles chambres, et la construction / réhabilitation de locaux pour de l'événementiel, travail, sport et remise en forme ;

Considérant que la commune souhaite encourager le développement de l'activité économique tout en préservant le site remarquable du Manoir de Chaubuisson ;

Considérant que cette évolution à apporter au PLU ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle relève donc d'une procédure de révision allégée conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme ;

M. le Maire propose au Conseil Municipal de :

- Délibérer en faveur de l'évolution du PLU de la commune de Fontenay-Trésigny pour permettre la réhabilitation du domaine du Manoir de Chaubuisson, en centre de séminaire et complexe hôtelier.
Ce projet implique de lancer une procédure de révision allégée du PLU pour notamment :
 - Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et des cônes de vue ;
 - Revoir la délimitation du STECAL
 - Réduire des Espaces Boisés Classés ;
 - Réduire des Espaces paysagers à protéger ;
 - Reprendre des points du règlement et des dispositions applicables, dans le secteur Nm du PLU.
 -
- D'approuver les modalités de concertation avec le public suivantes :
 - ✓ Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision allégée fera l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de recueillir leurs observations.
La concertation se déroulera pendant toute la phase d'élaboration du projet de révision allégée du PLU de Fontenay-Trésigny.
 - ✓ Le dossier explicatif et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront mis à disposition du public en mairie de Fontenay-Trésigny. Ils pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
 - ✓ Le dossier sera également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de la commune de Fontenay-Trésigny : www.fontenay-tresigny.fr
 - ✓ Chacun pourra également adresser ses observations au Maire de Fontenay-Trésigny par voie postale à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville
Service urbanisme
26 avenue du Général de Gaulle
77610 Fontenay-Trésigny

ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@fontenay-tresigny.fr

- Un bilan de la concertation sera établi par le conseil municipal lors de l'arrêt du projet. Il sera joint au dossier d'enquête publique portant sur la révision allégée du PLU de la commune de Fontenay-Trésigny.

... / ...

Envoyé en préfecture le 21/11/2024
Reçu en préfecture le 21/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 077-217701829-20241115-DEL20241115_06-DE

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

ARTICLE 1 : DECIDE de prescrire la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-Trésigny pour permettre le développement d'une activité économique au Manoir de Chaubuisson, dans le secteur Nm.

Ce projet implique notamment :

- La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et des cônes de vue ;
- La révision de la délimitation du STECAL ;
- La réduction d'Espaces Boisés Classés ;
- La réduction des Espaces paysagers à protéger ;
- La reprise du règlement et des dispositions applicables, dans le secteur Nm du PLU.

ARTICLE 2 : APPROUVE les modalités de la concertation proposées ci-dessus et autorise M. le Maire à mener la concertation avec le public.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

ARTICLE 4 : Dit que la présente délibération sera transmise au Préfet de Seine-et-Marne et notifiée :

- Mme la Présidente du Conseil Régional ;
- M. le Président du Conseil Départemental ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- M. le Président de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ;
- Mme la Présidente d'Ile-de-France Mobilités ;
- M. le Président de la Communauté de Communes du Val Briard ;
- M. le Président de la Communauté de Communes du Brie des Rivières et Châteaux ;
- Aux Maires des communes limitrophes de Châtres, Marles-en-Brie, Lumigny-Nesles-Ormeaux, Bernay-Vilbert, Chaumes-en-Brie.

ARTICLE 5 : Dit que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois (avec certificat d'affichage de Monsieur le Maire). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Pour extrait conforme,
FONTENAY-TRESIGNY

Le secrétaire de séance
Florence FAVRE

M. le Maire,
Patrick ROSSILLI



F. Favre

2. DELIBERATION 24/09/2025 DU CONSEIL MUNICIPAL



FONTENAY-TRESIGNY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2025

DATE DE CONVOCATION
17 septembre 2025

AFFICHAGE CONVOCATION
17 septembre 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	29
PRÉSENTS	21
POUVOIRS	7
VOTANTS	28

DEL20250924_07

Secrétaire de séance :
M. Jean-Claude COCQUELET

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-quatre septembre à vingt heures et trente-cinq minutes, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence du Maire, Patrick ROSSILLI.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs Patrick ROSSILLI, Alexandre CARON, Annette MEUNIER-KOZAK, Jacques BIRLOUET, André BOUCHER, Florence FAVRE, Jean-Claude COCQUELET, Daniel FOURNIER, Christian ROSSI, Didier GALHAUT, Sophie RIVIERE, Myriam PETREMENT, Laëtitia MARTINO, Jonathan CHAUMONT, Thierry ROQUINCOURT, Valérie BENARD, Julie GARIAZZO, Christophe BIZIERE, Françoise COTTIN, Lorine KRIEDEL et Lucien-Paul NKO'O

Etaient absents et ont donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Monique GRANGE à Jacques BIRLOUET, Cécile CHAMPENOIS à Jean-Claude COCQUELET, Daniel LEMPORTE à Annette MEUNIER-KOZAK, Corinne CARON à Patrick ROSSILLI, Lydie HAAS à André BOUCHER, Luc HERVET à Laëtitia MARTINO, Sandrine DOKPONOU à Florence FAVRE

Etait absente : Madame Lydia BOUTALBI

OBJET : ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FONTENAY-TRESIGNY

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.153-31 à L.153-35 et R.153-3,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Fontenay-Trésigny, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2018, révisé le 24 septembre 2020 et modifié le 23 septembre 2022,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL20241115_06 en date du 15 novembre 2024 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU de Fontenay-Trésigny, et fixant les modalités de concertation,

Vu l'avis de la commission Cadre de vie, commerces et équipements du 02 septembre 2025,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant que l'objectif de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme est de permettre la réhabilitation du site du Manoir de Chaubuisson en centre de séminaire, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables défendu en 2018,

Considérant le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-Trésigny, comprenant :

- La notice explicative
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le Plan de zonage avant et après modification
- Le bilan de la concertation
- L'expertise écologique
- Les pièces administratives

Considérant que les modalités de concertation avec le public prévues dans la délibération du 15 novembre 2024 de prescription de la révision allégée n°2 du PLU, ont été mises en œuvre, à savoir :

- Mise à disposition d'un dossier explicatif en Mairie de Fontenay-Trésigny,
- Tenue d'un registre pour recueillir les observations et propositions du public en mairie de Fontenay-Trésigny,
- Consultation également du dossier sur le site internet de la commune de Fontenay-Trésigny : : www.fontenay-tresigny.fr

Considérant que la concertation s'est déroulée de manière continue, pendant toute la durée de la procédure depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet ; les habitants et toute personne intéressée ont pu aisément consulter les différents documents, mis à disposition en mairie et sur le site de la commune,

Considérant que le bilan de cette concertation est traduit dans un mémoire annexé à la présente délibération,

Considérant que la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du 15 novembre 2024,

Considérant l'absence d'observations dans le cadre de la concertation,

Après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

ARTICLE 1 : CONFIRME que la concertation relative au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est déroulée conformément aux modalités fixées par délibération du 15 novembre 2024.

ARTICLE 2 : TIRE le bilan de la concertation.

ARTICLE 3 : ARRETE le projet de révision allégée n°2 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 4 : DECIDE de soumettre pour avis, lors de l'examen conjoint, le projet de révision allégée n°2 du PLU aux personnes publiques associées et consultées sur ce projet, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : DIT QUE le dossier de projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public à la mairie de Fontenay-Trésigny, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

ARTICLE 6 : DIT QUE la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne et fera l'objet d'un affichage en mairie de Fontenay-Trésigny pendant au moins un mois.

M. le Maire,
Patrick ROSSILLI



Le secrétaire de séance
Jean-Claude COCQUELET

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Jean-Claude COCQUELET.

3. DECIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

10/02/2026

N° E26000005 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 05/02/2026, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de FONTENAY-TRÉSIGNY demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *La révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-Trésigny* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 1er Novembre 2025 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Salim EL CHAOUI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Madame Eugénie GAUZERE est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de FONTENAY-TRÉSIGNY, à Monsieur Salim EL CHAOUI et à Madame Eugénie GAUZERE.

Fait à Melun, le 10/02/2026

Le premier vice-président,



O. DI CANDIA

4. ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE



ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2026-067

PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FONTENAY-TRÉSIGNY

Le Maire de la Commune de Fontenay-Trésigny,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-35,
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-2 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/10/2018, révisé le 24/09/2020 et modifié le 23/09/2022,
Vu la délibération du conseil municipal n°DEL20241115_06 du 15 novembre 2024 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU de FONTENAY-TRESIGNY, et fixant les modalités de concertation,
Vu la délibération du conseil municipal n°DEL20250924_07 du 24 septembre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU,
Vu le compte-rendu de la réunion du 22 janvier 2026 au cours de laquelle a été effectué un examen conjoint du projet de révision du plan local d'urbanisme par les services de l'Etat et les personnes publiques associées,
Vu les avis des services,
Vu la décision du 10 février 2026 n° E26000005 /77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Salim EL CHAOUI en qualité de commissaire enquêteur,

Considérant les pièces du dossier destiné à être soumis à enquête publique,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-Trésigny pour une durée d'un mois, qui se déroulera du 13/04/2026 à 8h30 au 13/05/2026 à 17h30 sur la commune DE FONTENAY-TRESIGNY.

ARTICLE 2 : L'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme est le Maire, auprès de qui les informations peuvent être demandées.
L'objectif de la révision allégée du PLU est de permettre la réhabilitation du site du Manoir de Chaubuisson, en centre de séminaire, impliquant les modifications des dispositions réglementaires et de l'Orientation d'Aménagement du STECAL Nm.

ARTICLE 3 : Monsieur Salim EL CHAOUI, domicilié à 20 quai du Maréchal Joffre à MELUN (77000), a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier soumis à enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés et consultables, pendant une durée de 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- À la mairie de Fontenay-Trésigny, 26 avenue du Général de Gaulle
 - Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
 - Le samedi matin de 8h30 à 12h.
- Sur le site internet de la commune de Fontenay-Trésigny : <https://www.fontenay-tresigny.fr>
- Le dossier sera également consultable à partir d'un poste informatique en mairie de Fontenay-Trésigny.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet.

Les observations pourront également être présentées pendant la période d'enquête :

○ **Par courrier postal adressé exclusivement à l'attention de :**

Commissaire Enquêteur
Mairie de FONTENAY-TRÉSIGNY
26 avenue du Général de Gaulle
77610 FONTENAY-TRÉSIGNY

○ **Par voie électronique à l'attention du Commissaire Enquêteur**

Sur l'adresse mail spécifiquement dédiée à cette enquête revisionplu@fontenay-tresigny.fr en mentionnant en objet « ENQUÊTE RELATIVE À LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU DE FONTENAY-TRÉSIGNY ».

Toutes ces observations, ainsi que celles portées sur le registre durant l'enquête publique seront, dès leur réception, tenues à la disposition du public.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie.

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur recevra en mairie de FONTENAY-TRESIGNY, 26 avenue du Général de Gaulle, aux dates et heures suivantes :

- Samedi 18 avril 2026 de 9h à 12h.
- Mardi 5 mai 2026 de 14h30 à 17h30.
- Mercredi 13 mai 2026 de 14h30 à 17h30.

De plus, les informations relatives à l'enquête et le dossier d'enquête publique pourront être consultées sur le site internet suivant : <https://www.fontenay-tresigny.fr>

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur procédera à la clôture du registre d'enquête et rendra dans les huit jours un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales à la Commune, qui disposera d'un délai de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Il en adressera copie à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et au Sous-préfet de l'arrondissement de Provins.

ARTICLE 7 : Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de FONTENAY-TRESIGNY, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Commune.

ARTICLE 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Dans les mêmes conditions de durée et de validité, la Commune de Fontenay-Trésigny procédera à l'affichage de cet avis. Celui-ci sera également publié sur le site internet de la Commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de cette dernière en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 9 : À l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal sera compétent pour approuver par délibération la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de FONTENAY-TRESIGNY.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun, sis 43 avenue du Général de Gaulle case postale 8630 77008 Melun Cedex, dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application Télérecours Citoyens accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Provins
- Madame la Président du Tribunal Administratif de Melun
- Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Fait à Fontenay-Trésigny,
Le 26 février 2026

Le Maire,
Patrick ROSSILLI



5. AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE FONTENAY-TRESIGNY PROJET DE REVISION ALLEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2026-067 en date du 26/02/2026, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de FONTENAY-TRESIGNY.

À cet effet, M. Salim EL CHAOUI domicilié à 20 quai du Maréchal Joffre 77000 MELUN, a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- En mairie de FONTENAY-TRESIGNY ;
- Pendant la durée de l'enquête, **du 13/04/2026 au 13/05/2026 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture. L'enquête publique sera close le 13/05/2026 à 17h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier en mairie de FONTENAY-TRESIGNY et sur le site internet de la Commune : <https://www.fontenay-tresigny.fr/>

Il pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser :

- Par correspondance en Mairie, 26 Av. du Général de Gaulle, 77610 FONTENAY-TRESIGNY ;
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : revisionplu@fontenay-tresigny.fr, en mentionnant en objet « ENQUETE RELATIVE À LA REVISION ALLEE DU PLU DE FONTENAY-TRESIGNY » ;

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie.

Le commissaire enquêteur recevra, en mairie de FONTENAY-TRESIGNY, 26 Av. du Général de Gaulle, aux dates et heures suivantes :

- o **Samedi 18 avril 2026 de 9h à 12h.**
- o **Mardi 5 mai 2026 de 14h30 à 17h30.**
- o **Mercredi 13 mai 2026 de 14h30 à 17h30.**

Il pourra recevoir les observations écrites ou orales du public.

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an, en mairie de FONTENAY-TRESIGNY, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Commune.

Au terme de l'enquête publique, le projet de révision allégée du PLU, éventuellement complété pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal de FONTENAY-TRESIGNY.

L'autorité compétente en charge de la révision allégée du PLU auprès de qui des informations peuvent être demandées est le Maire de la Commune de FONTENAY-TRESIGNY.

5.1 Certificat d'affichage et de publicité légale



CERTIFICAT DE PUBLICITÉ

Je soussigné, Monsieur Patrick ROSSILLI, Maire de la Commune de Fontenay-Trésigny, certifie que l'arrêté n° 2026-067 du 26 février 2026 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-Trésigny :

- Fait l'objet d'un affichage continu depuis le 02/03/2026 :
 - En Mairie
 - Sur le site internet de la commune
- Fait l'objet d'un avis affiché en continu depuis le 26/03/2026 :
 - En Mairie
 - Sur le site internet de la commune
 - Sur les panneaux municipaux situés :
Mairie, Arche de la Porte d'en Bas, Fontaine de la Butte, Boulevard Etienne Hardy, Musée Hippolyte Henry, Eglise, Avenue de Verdun, Rue de la Poterne, Visy, Square Henri Barbusse, Route de Chaubuisson.
- Fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans les annonces légales des journaux suivants :
 - 1^{ère} parution le 24/03/2026 :
 - LE PARISIEN 77 SEINE-ET-MARNE
 - LE PAYS BRIARD 77 SEINE-ET-MARNE
 - 2^{nde} parution le 14/04/2026 :
 - LE PARISIEN 77 SEINE-ET-MARNE
 - LE PAYS BRIARD 77 SEINE-ET-MARNE

En foi de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

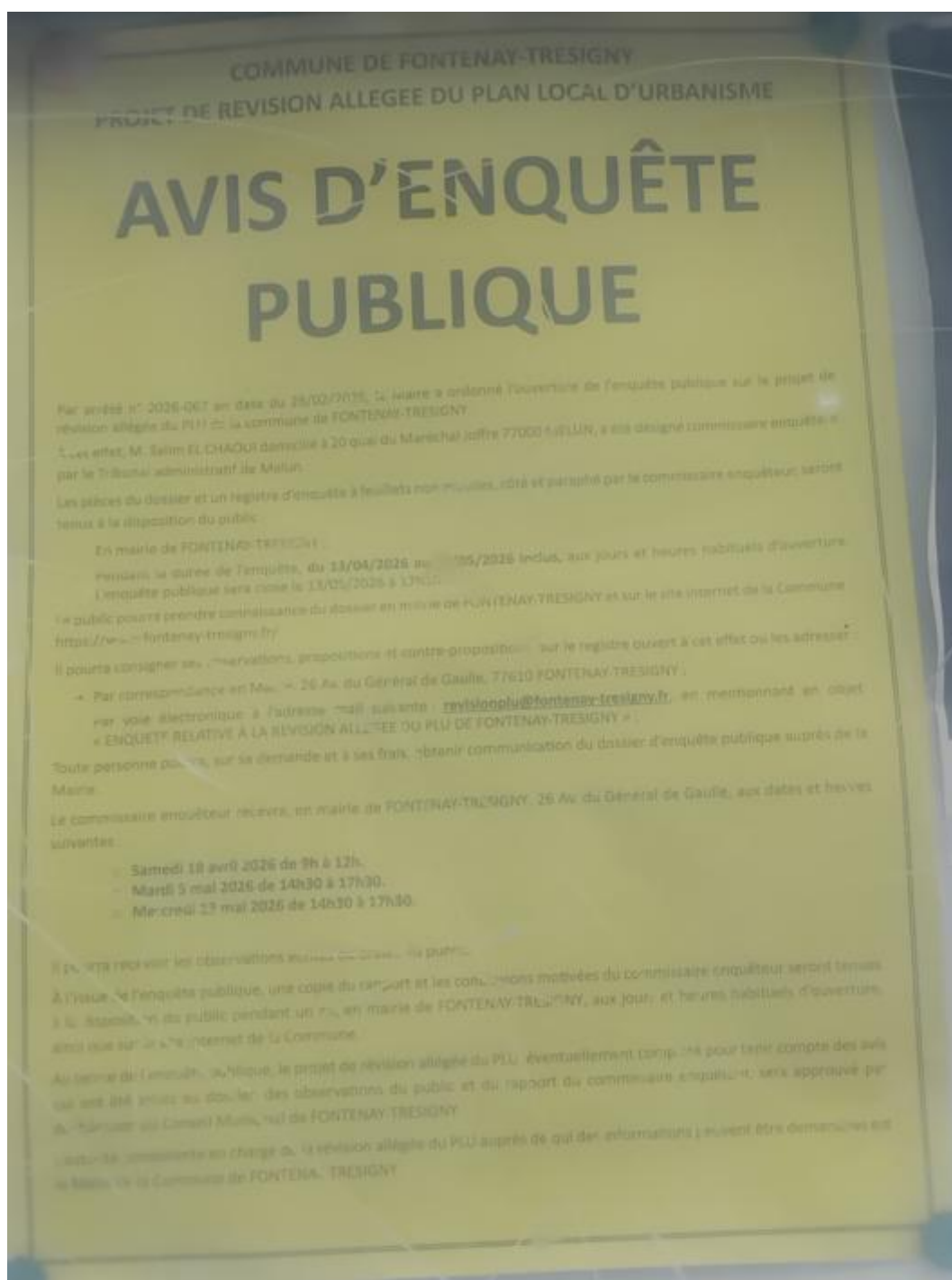
Fait à Fontenay-Trésigny,
Le 18 mai 2026

Le Maire,
Patrick ROSSILLI



Hôtel de ville – 26 avenue du Général de Gaulle - 77610 FONTENAY-TRÉSIGNY
Tél. : 01.64.25.90.67 – accueil@fontenay-tresigny.fr

5.2 Affichage d'avis d'enquête publique (entrée de la Mairie)



6. ATTESTATION DE PARUTION PRESSE DU 24 /03/2026

MEDIALEX

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : Charlène GAILLARD	DESTINATAIRE : MAIRIE DE FONTENAY TRESIGNY
Date et heure d'envoi : 09/03/2026 15:05:42	Notre référence : Alexandra MORIN
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74461050

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent **David CANTARERO**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS
COMMUNE DE FONTENAY-TRESIGNY
REVISION ALLEGEE DU PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PAYS BRIARD
LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE
SEINE ET MARNE**

Le 24/03/2026
Le 24/03/2026

David CANTARERO
Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

7. ATTESTATION DE PARUTION PRESSE DU 14/04/2026

MEDIALEX

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 920 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : Charlène GAILLARD	DESTINATAIRE : MAIRIE DE FONTENAY TRESIGNY
Date et heure d'envoi : 09/03/2026 15:07:45	Votre référence : Alexandra MORIN
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74461054

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent **David CANTARERO**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - 2EME AVIS
COMMUNE DE FONTENAY-TRESIGNY
REVISION ALLEGEE DU PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PAYS BRIARD
LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE
SEINE ET MARNE**

**Le 14/04/2026
Le 14/04/2026**

David CANTARERO
Représentant permanent de Médialex



Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

8. CLOTURE DU REGISTRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de Seine-et-Marne
Commune de FONTENAY-TRESIGNY

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

- ☐ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ☐ CARTE COMMUNALE
- ☐ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ☐ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ☐ ALIÉNATION
- ☐ SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- ☐ AUTRES :

relatif à : *Projet de révision allégée n°2 du PLU
afin de permettre la réhabilitation du site du
Manoir de Chaubuisson*

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2026-067 en date du : 26 février 2026
de Monsieur le Maire, Patrick ROSSILLI

8(1)
1(1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Salim EL CHAOUI

Président de la**commission d'enquête :**

Membres titulaires :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
Membres suppléants :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité

Durée de l'enquête : 30 jours

Date d'ouverture : 13 avril 2026

Date de clôture : 13 mai 2026

Siège de l'enquête : Mairie de Fontenay-Tréigny

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : 26 avenue du Général de Gaulle à Fontenay-Tréigny (77610). Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30. Le Samedi matin de 8h30 à 12h.

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 21 feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à l'adresse de la Mairie ou par voie électronique à revisionplu@fontenay-treigny.fr

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le Samedi 18 avril 2026	de 9 heure 00	à 12 heure 00
le Mardi 5 mai 2026	de 14 heure 30	à 17 heure 30
le Mercredi 13 mai 2026	de 14 heure 30	à 17 heure 30
le	de heure	à heure
le	de heure	à heure

Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2)

le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure

Une réunion publique ~~sera~~ n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Inscrire la date correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.

(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de).

(3) à cocher si applicable.

Seu

1

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au regard du projet, je demande la modification de l'article 12.1 (page 67) qui impose, pour les bâtiments repérés aux documents graphiques, que "les travaux sur ces bâtiments doivent conserver leurs aspects et volumétrie actuels sauf à rendre au bâtiment un aspect original ou supprimer un anachronisme. Les ornements existants traditionnels, mœuvres ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être restaurés ou remplacés, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect original ou supprimer un anachronisme."

Je propose d'ajouter "En dehors du secteur N°1, sur les bâtiments repérés (...) Je propose de conserver la redaction actuelle, afin que cette modification n'impacte pas les dispositions applicables sur les autres bâtiments remarquables identifiés sur le territoire, en zone naturelle."

Registre Cho le 13 mai 2026 à 17h30



Le délai d'enquête étant expiré,
 je, soussigné(e) VI. EL CHAOUI Salim déclare clos
 le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 13 avril 2026
 au 13 mai 2026
 Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de Une observation
 de la page n° 2 deux à la page n° 2 deux
 En outre, j'ai reçu un Courriel lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).
 Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que le Courriel pièces qui y sont annexées et le dossier
 d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 13 mai 2026
M. ROSSILLI Patrick, Maire de Fontenay-Trésigny
A. Fontenay-Trésigny le 13/05/2026
 Signature El Chaoui

 21

9. MEMOIRE EN REPONSE

<u>Observation portée au registre d'enquête</u>	<u>Proposition du conseil municipal</u>
Modification de l'article N11	L'article sera modifié pour éviter toute ambiguïté lors de l'instruction.
<u>Interrogations du commissaire enquêteur</u>	<u>Proposition du conseil municipal</u>
<u>Avis CDPENAF</u> - Proposer la perméabilité des nouveaux espaces de stationnement afin d'éviter l'imperméabilisation de zones naturelles ;	L'article N12 sera complété afin que le revêtement du parking soit en matériaux perméables, dans le secteur Nm.
<u>Avis CRPF</u> Quelle évaluation faites-vous du risque d'incendie ? et quelles sont les moyens de prévention et de protection que vous mettrez en œuvre ?	En tant qu'établissement hôtelier, des obligations relatives aux établissements recevant du public sont imposées en matière de défense incendie. La municipalité ne délivrera l'autorisation d'urbanisme qu'après s'être assurée d'un niveau de protection suffisant au regard du réseau, de la desserte et des accès.
<u>Abattage des arbres</u> 1. Serait-il possible de préciser l'obligation ou l'exemption d'une déclaration préalable ? 2. Les notions « aussi limités que possible », « étalés dans le temps », « s'étoffer un minimum » me semblent peu précises et difficilement mesurables. Comment peut-on s'assurer du respect de cette règle ? Dans quelle mesure peut-on apporter plus de précision ou des seuils quantitatifs mesurables ?	Les éléments remarquables identifiés sont soumis à déclaration préalable (L.151-23). Ces éléments sont mentionnés dans les OAP (et non dans le règlement) car il s'agit d'un principe général s'appliquant sur le site.
<u>Mesures « d'optimisation » écologique</u> L'OAP précise en page 5 et 6 : Il est recommandé : - De proposer un éclairage adapté et limité aux besoins de l'activité ; - De prévoir des micro-habitats ; - De limiter le nombre de fauches ; Quels sont les engagements du pétitionnaire sur ces recommandations ?	Le porteur de projet devra tenir compte des propositions indiquées dans les OAP afin d'obtenir son autorisation d'urbanisme. Toutefois, pour ces points précis, il ne s'agit que de recommandations. D'autres obligations contribuent néanmoins à la protection du site (règlement et OAP).