



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Fontenay-Tresigny (77)
à l'occasion de sa révision allégée**

**N°MRAe 006580/A PP
du 14/01/2026**



Prises de vues du site et du Manoir de Chaubuisson, extraites du dossier

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-Trésigny (77) porté par la commune et son rapport de présentation (août 2025) qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision allégée du plan local d'urbanisme vise à permettre la modification d'un projet hôtelier sur le domaine du Manoir de Chaubuisson (localisé au nord-est du bourg, en lisière du Bois de Lumigny, et en bordure de l'aérodrome de Chaubuisson).

Le projet s'implante sur un périmètre de 4,5 ha et consiste en la construction d'un bâtiment neuf de 128 chambres d'hôtel, en l'extension des trois principaux bâtiments du domaine (le Manoir, le bâtiment « Piscine », et le pavillon « Le Peuplier »), en la rénovation des pavillons « mineurs » du domaine, et en l'aménagement d'un parking. Une précédente version du projet est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU en vigueur.

La révision allégée consiste notamment à étendre à la marge le secteur Nm du règlement graphique, correspondant au projet, et sur ce secteur, à reconfigurer et réduire les emprises des zonages d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers. La révision prévoit également de modifier l'OAP en vigueur (déplacement et agrandissement en emprise et en hauteur de la future construction, déplacement, regroupement et agrandissement des futurs parkings, délimitation graphique d'une zone humide, etc.).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont l'artificialisation des sols et la biodiversité.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- renforcer l'inventaire faune flore réalisé par le pétitionnaire, de manière proportionnée aux enjeux écologiques du site et du projet, en termes de pression d'observation, de protocoles de prospection, et de groupes d'espèces recherchés ;
- présenter, dans la notice explicative et dans l'expertise écologique jointe au dossier, des cartographies localisant les espèces à enjeux, et représentant de manière hiérarchisée et sectorisée les enjeux écologiques du site et du projet ;
- décrire les bénéfices attendus des mesures d'évitement de réduction et de compensation au regard des espèces et habitats naturels impactés.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au Maire de Fontenay-Trésigny que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.2. Justification des choix retenus.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	11
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	12
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	14
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Fontenay-Trésigny (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de son territoire, à l'occasion de sa révision allégée, et sur son rapport de présentation daté d'août 2025.

Le plan local d'urbanisme de Fontenay-Trésigny est soumis, à l'occasion de sa révision allégée, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 17 octobre 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20 octobre 2025 (absence de réponse).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 14 janvier 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Fontenay-Trésigny à l'occasion de sa révision allégée.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de JACQUES REGAD, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EBC	Espace boisé classé
EPP	Espace paysager à protéger
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PLU	Plan local d'urbanisme
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 40 km au sud-est de Paris, entre Coulommiers et Melun, la commune de Fontenay-Trésigny s'étend sur 2 215 ha et comptait 5 887 habitants en 2021.

1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision allégée du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 15/11/2024.

La procédure vise à permettre la modification d'un projet hôtelier s'implantant sur le domaine du Manoir de Chaubuisson, localisé au nord-est du bourg, en lisière du Bois de Lumigny, et en bordure de l'aérodrome de Chaubuisson.

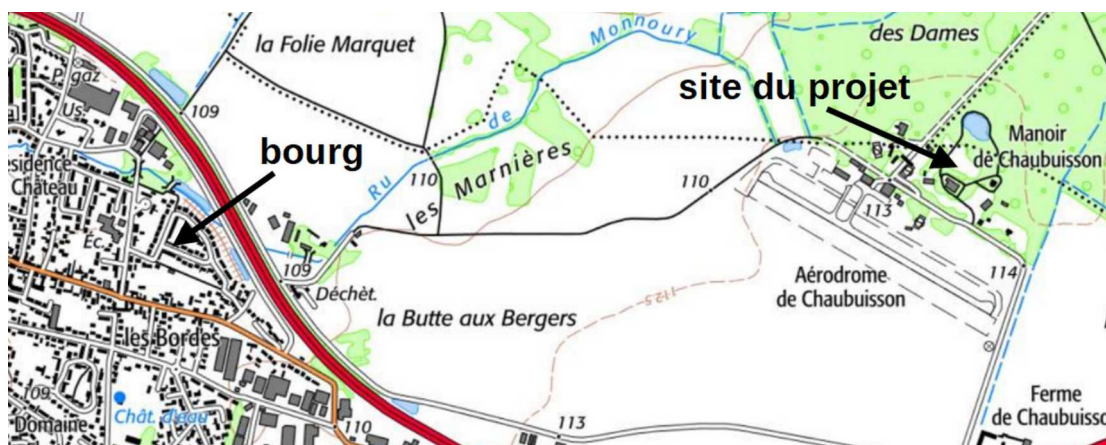


Figure 1: plan de situation du projet (source : Geoportail, annotations MRae)

Le Manoir, de style architectural normand, construit en 1893, a été transformé en hôtel de luxe dans les années 1950, puis a accueilli des séminaires d'entreprises et des mariages des années 2000 jusqu'en 2015. Alors que le domaine du Manoir s'étend sur 14 ha, le projet opérationnel porte sur un périmètre plus restreint, circonscrit au Manoir, à ses annexes, et à son parc (4,53 ha).



Figure 2: périmètre du projet (en rouge) - source : expertise écologique, p9

Le projet opérationnel consiste à étendre les aménagements et constructions du site pour un usage d'hébergement touristique et d'événementiel. Il inclut notamment :

- la construction d'un bâtiment neuf de 128 chambres d'hôtel et 1 500 m² d'emprise au sol ;
- la conservation et l'extension (sur un total de 2 000 m² d'emprise au sol) des trois principaux bâtiments du domaine : le Manoir, le bâtiment « Piscine », et le pavillon « Le Peuplier » ;
- la rénovation des pavillons « mineurs » du domaine : le pavillon de chasse, le pavillon du Veneur, le pavillon Blanche-Neige, le pavillon Diane, et la maison de gardien ;
- l'aménagement d'un parking d'une capacité de 120 places.

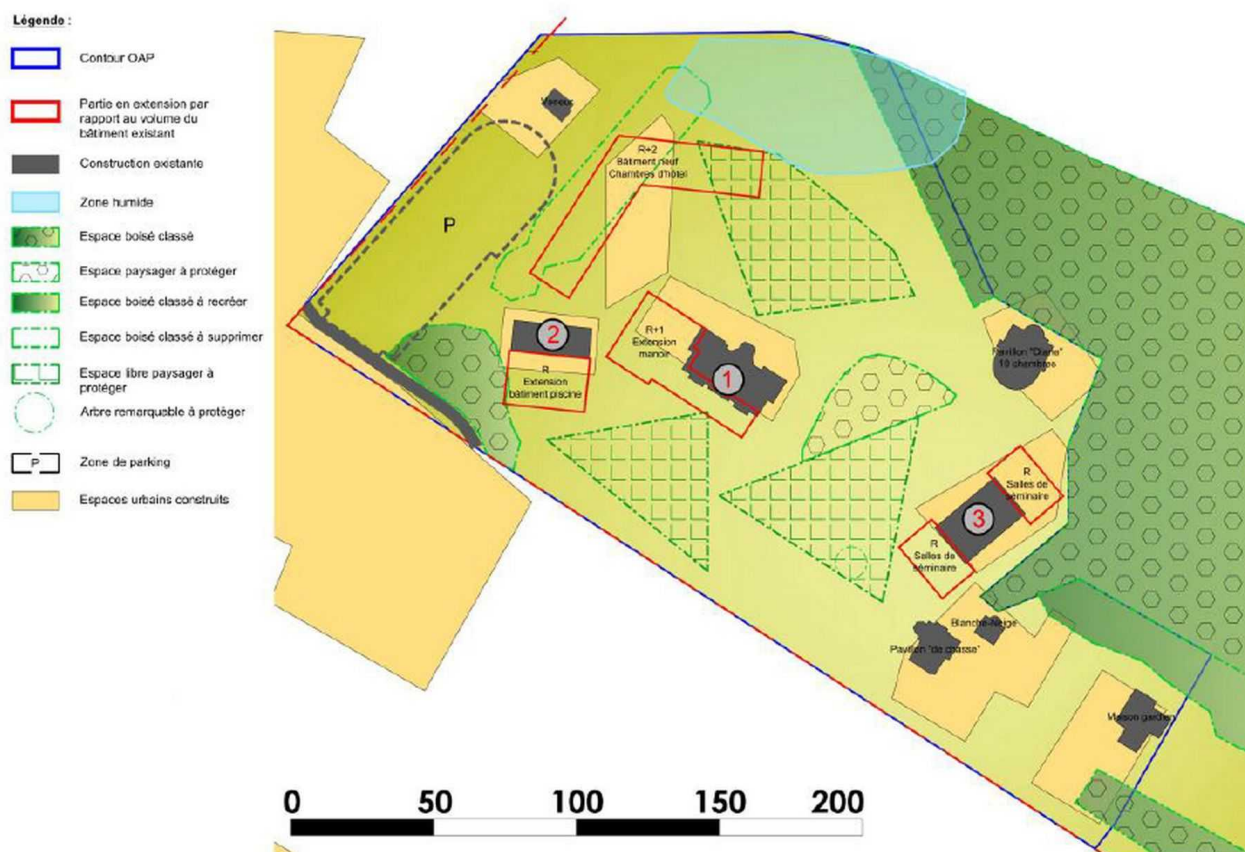


Figure 3: plan du projet (notice explicative, p12)

Dans le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, le site est classé en zone Nm (STECAL). Y sont notamment autorisées les constructions pour l'hébergement hôtelier, la restauration, et les manifestations occasionnelles. Le site fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), coïncidant avec la zone Nm, et visant à réaliser une version antérieure du projet opérationnel présenté dans le dossier.

La procédure de révision allégée consiste notamment à étendre à la marge le secteur Nm du règlement graphique, correspondant au projet, et sur ce secteur, à reconfigurer et réduire les emprises des zonages d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers. La procédure prévoit également de modifier l'OAP en vigueur (déplacement et agrandissement en emprise et en hauteur de la future construction, déplacement, regroupement et agrandissement des futurs parkings, délimitation graphique d'une zone humide, etc.).

Le règlement écrit n'est pas modifié.

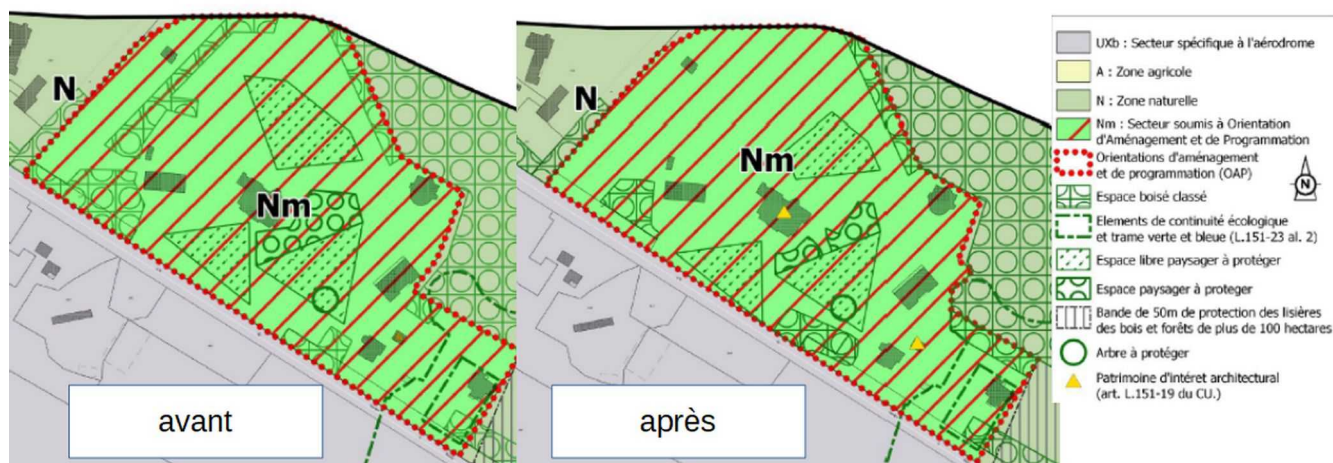


Figure 4: extraits du règlement graphique avant et après révision allégée (notice explicative, p16/17)



Figure 5: évolutions du règlement graphique dans le cadre de la révision allégée (notice explicative, p18)

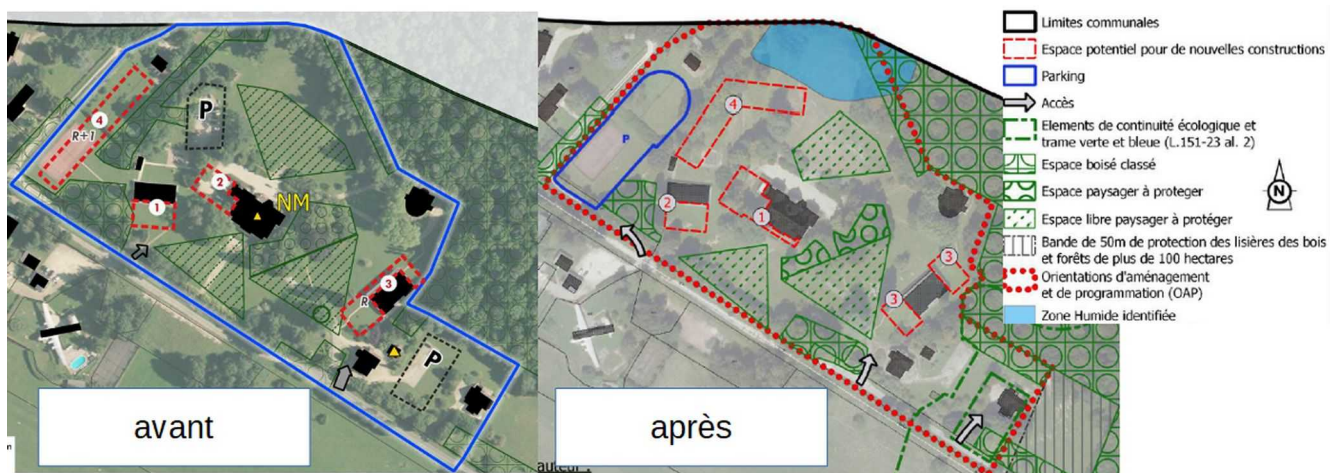


Figure 6: extraits du plan d'OAP avant et après révision allégée (notice explicative, p20/21)

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le public a été informé de la procédure par un article publié dans « Le Pays Briard », et le dossier a été mis à disposition en mairie, de même qu'un registre destiné à recueillir des observations. Toutefois, il n'est pas fait mention, dans le bilan de la concertation joint au dossier, d'une participation effective de la population à cette phase de concertation, ni d'éventuelles remarques ou critiques qui auraient été recueillies dans ce cadre.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont la consommation d'espace, l'artificialisation des sols, et la biodiversité.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Articulation avec les documents de planification existants

Selon la notice explicative (p23), la procédure est compatible avec le Sdrif. Néanmoins la compatibilité avec l'orientation n°17 n'est pas correctement justifiée. En effet, le Manoir est localisé au sein d'un espace boisé ou naturel figurant sur la carte du Sdrif « Maîtriser le développement urbain ».



Figure 7: extrait de la carte du Sdrif « Maîtriser le développement urbain »
(source : Sdrif, annotations MRAe)

Selon l'orientation n°17 du Sdrif, cet espace et tout autre espace boisé ou naturel doivent être préservés de l'urbanisation. Les installations permettant d'accueillir du public peuvent y être autorisées, mais à condition qu'elles n'engendrent pas d'artificialisation des sols, ce qui n'est pas le cas des nouvelles constructions.

(1) L'Autorité environnementale recommande de 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.

2.2. Justification des choix retenus

Selon la notice explicative, le PLU révisé vise à favoriser la reprise d'une activité économique du site, tout en réhabilitant et valorisant son patrimoine bâti (p7) et la procédure est justifiée par le fait que les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas de réaliser le projet (p13). La notice explicative expose les motifs ayant conduit aux principales évolutions de la révision allégée (modification des EBC, des espaces paysagers, de la

zone Nm, etc.)³. Néanmoins, les raisons ayant conduit à actualiser le projet opérationnel et augmenter sa programmation dans le cadre de l'OAP révisée ne sont pas expliquées.

(2) L'Autorité environnementale recommande de décrire les raisons ayant conduit à actualiser le projet opérationnel et augmenter sa programmation dans le cadre de l'OAP révisée.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

La zone Nm s'étend sur 4,56 ha, contre 4,53 ha dans le PLU en vigueur. Selon l'OAP révisée, les constructions nouvelles s'étendront sur 3 500 m² (contre 2 901 m² dans l'OAP en vigueur), et les espaces de stationnement sur 3 240 m² (contre 1 956 m²), soit un total artificialisé de 6 740 m² (contre 4 857 m² dans l'OAP en vigueur), hors nouvelles voies de circulation aux futures constructions et aménagements.

Au vu des données du Geoportail de l'urbanisme, l'Autorité environnementale estime que près de 8 000 m² d'espaces boisés (emprise au sol du volume foliaire des arbres), ne coïncidant pas avec les nouveaux aménagements et nouvelles constructions prévus par l'OAP en vigueur, ne font pas l'objet d'une protection au règlement graphique en vigueur (EBC, espace paysager à protéger - EPP, etc.), et pourraient donc en théorie être artificialisés (au sens d'une perte de naturalité) par un défrichement.

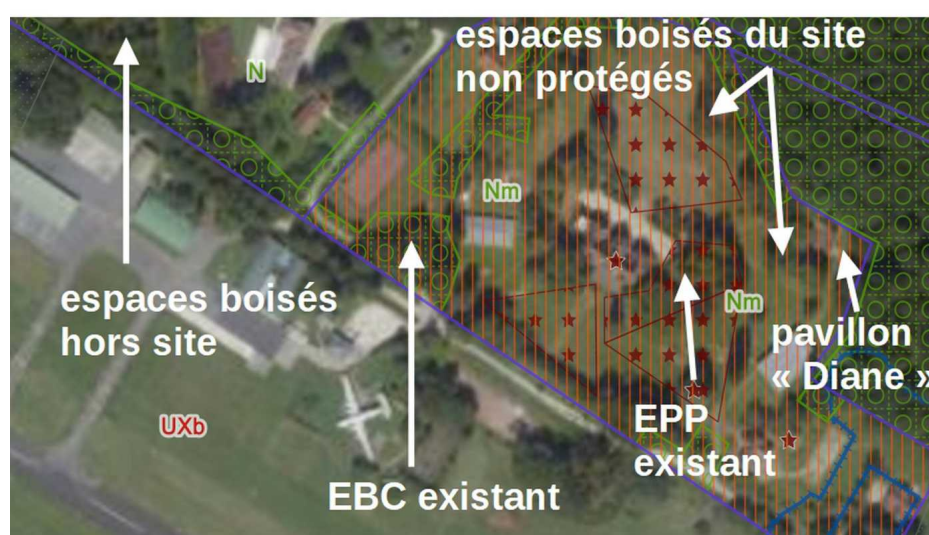


Figure 8: protection des espaces boisés dans le PLU en vigueur (Geoportail de l'urbanisme, annotations MRAe)

De fait, l'Autorité environnementale estime que le PLU en vigueur permet d'artificialiser à des degrés divers plus de 1,3 ha (imperméabilisation certaine par les constructions et aménagements projetés et potentielle perte de surface boisée par défrichement).

Au vu des mesures présentées, l'Autorité environnementale estime que l'évolution du règlement graphique dans le cadre de la procédure de révision allégée, conduira à retirer une protection d'EBC à environ 3 000 m² d'espaces boisés répartis sur le site, et une protection d'EPP à environ 500 m² d'espaces boisés attenants au manoir, et à reclasser en EBC plus de 500 m² d'espaces boisés localisés en partie Sud-est. Ainsi, de l'ordre de 3 000 m² d'espaces boisés existants ne seront plus protégés une fois le PLU révisé.

3 Pour aménager le parking, permettre l'extension du bâtiment « Le Peuplier », et tenir compte des accès déjà existants, non boisés, la procédure prévoit de réduire ou supprimer 3 700 m² de zonages d'EBC. Pour permettre l'extension du Manoir et la construction du nouveau bâtiment, les espaces paysagers protégés, qui recouvrent des cônes de vue vers le manoir et un espace boisé attenant, seront également réduits sur 1 500 à 2 000 m², et déplacés. Le secteur Nm sera étendu sur 320 m², pour permettre l'extension du bâtiment « Le Peuplier ».

Toutefois, 1 000 m² de nouveaux EBC faisant l'objet de plantations (cf. OAP révisée) seront restitués sur des espaces ouverts du site.

De fait, la procédure de révision allégée permet d'aménager et de construire sur une emprise supplémentaire de 1 900 m² (cf supra), et de défricher une surface additionnelle nette de plus de 2 000 m². Elle permet donc une artificialisation supplémentaire d'environ 0,4 ha, portant les droits à artificialiser (à des degrés divers) à plus d'1,7 ha sur le secteur, hors nouvelles voies de circulation.

Cette artificialisation supplémentaire est modérée, mais aurait pu être compensée par la création d'EBC supplémentaires, par exemple en classant en EBC les franges émergentes du Bois au nord du manoir ou les arbres autour du Pavillon « Diane », voire la partie boisée de l'emprise localisée au nord-ouest de la zone Nm (cf Figure 8).

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ L'état initial de l'environnement

Des investigations in situ des milieux, de la faune et de la flore ont été réalisées sur le site le 29 mai 2024 et le 11 juin 2025. Le site est notamment occupé, outre les constructions et aménagements existants, par des pelouses et espaces boisés, des alignements d'arbres, et une zone humide.

Il accueille notamment :

- 131 espèces végétales, dont potentiellement des arbres à cavités susceptibles d'offrir le gîte à des chauves-souris ;
- plus de 25 espèces d'oiseaux, principalement forestières, dont au moins quatre sont vulnérables en Île-de-France : le Tarier pâle, le Verdier d'Europe, et la Linotte mélodieuse, nidifiant dans les espaces arbustifs et arborés, et l'Effraie des clochers, pouvant occuper le bâti (combles, etc.) ;
- concernant les insectes, 2 espèces de coléoptères, 9 espèces de lépidoptères, 2 espèces d'odonates, 2 espèces d'hémiptères, au moins 3 espèces d'orthoptères.

De plus, le site accueille ou est susceptible d'accueillir une dizaine d'espèces de mammifères, dont l'Écureuil roux et le Lapin de Garenne⁴, plusieurs espèces d'amphibiens, dont la Grenouille agile et la Grenouille verte⁴ plusieurs espèces de reptiles, dont le Lézard des murailles⁴.

L'état initial présenté n'apparaît pas proportionné aux enjeux écologiques du projet. La pression d'observation des espèces (deux visites sur site) est insuffisante au vu du projet encadré par l'OAP révisée (7 640 m² de nouveaux aménagement et de nouvelles constructions en milieu semi-naturel et boisé). Les périodes de l'année retenues pour les visites ne permettent pas d'observer correctement certains groupes d'espèces (oiseaux chanteurs, orthoptères, amphibiens, etc.). De plus, les observations effectuées par le bureau d'étude ne semblent pas avoir suivi un protocole standardisé (maillage de points d'observation, outils d'observation, ...) spécifique à chaque groupe d'espèce : il n'y a pas eu d'écoute nocturne des chauves-souris ni des amphibiens.

Le rapport d'expertise écologique ne présente pas de carte localisant les points d'observation ni d'évaluation synthétique hiérarchisée des enjeux écologiques identifiés selon les milieux et le statut des espèces en présence.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'inventaire faune flore réalisé par le pétitionnaire, de manière proportionnée aux enjeux écologiques du site (pression d'observation, protocoles de prospection) ;
- présenter, dans la notice explicative et dans l'expertise écologique des cartographies localisant les espèces à enjeux et/ou protégées et représentant de manière hiérarchisée et sectorisée les enjeux écologiques en présence

4 Dont la présence est avérée.

■ Incidences et mesures écologiques

L'OAP révisée introduit une séquence ERC-biodiversité :

- déplacer la nouvelle construction hors de la zone humide identifiée ;
- préserver 30 arbres par hectare non imperméabilisé ;
- encadrer des périodes de réalisation des travaux d'aménagement et de construction, et d'entretien du site en phase d'exploitation ;
- formuler des recommandations concernant l'éclairage du site, l'aménagement de micro-habitats (tas de branches, etc.), et la gestion en fauche tardive de la lisière du Bois de Lumigny ;
- réaliser 1 000 m² de plantations supplémentaires parmi les nouveaux EBC, en compensation partielle de la suppression du cordon boisé localisé à l'ouest du site.

Ces mesures écologiques sont à souligner, mais en l'absence de cartographie des points de contact des espèces observées ni de hiérarchisation des enjeux écologiques, il n'est pas possible d'apprécier si elles permettent d'éviter la destruction des habitats naturels à plus fort enjeu pour les espèces identifiées. Il n'est pas non plus démontré si les plantations compensatoires permettront aux espèces impactées de maintenir leur cycle biologique sur le site.

(4) L'Autorité environnementale recommande de 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,

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision allégée du plan local d'urbanisme de Fontenay-Trésigny (77) envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au Maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'[Autorité environnementale](#) est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

:

Délibéré en séance le 14/01/2026

Siégeaient :

Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de 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..... 10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de décrire les raisons ayant conduit à actualiser le projet opérationnel et augmenter sa programmation dans le cadre de l'OAP révisée.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'inventaire faune flore réalisé par le pétitionnaire, de manière proportionnée aux enjeux écologiques du site (pression d'observation, protocoles de prospection) ; - présenter, dans la notice explicative et dans l'expertise écologique des cartographies localisant les espèces à enjeux et/ou protégées et représentant de manière hiérarchisée et sectorisée les enjeux écologiques en présence..... 12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de 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,..... 13