

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 20 décembre 2018

Délibération n° 2018-272 - Urbanisme - Prescription d'une déclaration de projet pour l'extension et la réorganisation des locaux de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau/Avon, uniquement sur la ville de Fontainebleau

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	57
Ne prend pas part au vote	0
Votants	57
Abstention	1
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil dix-huit, le 20 décembre, à compter de 19h30, le conseil communautaire, sur convocation en date du 14 décembre 2018, s'est réuni à la salle du Théâtre de Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Geneviève ARNAUD, Sylvie BOUCHET-BELLE COURT, Magali BELMIN, Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Muriel CORMORANT, Véronique FEMENIA, Monique FOURNIER, Colette GABET, Maryse GALMARD-PETERS, Chantal LE BRET, Geneviève MACHERY, Hélène MAGGIORI, Geneviève MARMIER, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Béatrice RUCHETON, Roselyne SARKISSIAN, Chrystel SOMBRET, Louise TISSERAND, Nathalie VINOT et Christiane WALTER.

MM. Christophe BAGUET, Dimitri BANDINI, Christian BOURNERY, Michel BUREAU, Patrick CHADAILLAT, Alain CHAMBRON, Yann DE CARLAN, Jean-Claude DELAUNE, Claude DÉZERT, David DINTILHAC, Philippe DORIN, Philippe DOUCE, Philippe DROUET, Brice DUTHION, Patrick GRUEL, Jean-Claude HARRY, Jean-Pierre JOUBERT, Patrice MALCHÈRE, Didier MAUS, Olivier PLANCKE, Patrick POCHON, Thierry PORTELETTE, Daniel RAYMOND, François ROY, Laurent SIGLER, Cédric THOMA et Frédéric VALLETOUX.

Membres ayant donné pouvoir :

M. Jean-Louis BOUCHUT à M. Christian BOURNERY.
M. Gérard CHANCLUD à M. Jean-Claude HARRY.
M. Thibault FLINE à M. Philippe DORIN.
M. Fabrice LARCHÉ à M. Alain CHAMBRON.
M. David POTTIER à M. Pascal GOUHOURY.
M. Hubert TURQUET à M. Michel BUREAU.

Membres ayant donné suppléance :

M. Aimé PLOUVIER à Mme Geneviève MARMIER.

Membres absents :

Mme Catherine TRIOLET.
Mme Valérie VILLIEZ.
M. Pierre BACQUÉ.
M. Jean-Marie PETIT.

Secrétaire de Séance : Mme Maryse GALMARD-PETERS.

Rapporteur : Mme BOUCHET-BELLE COURT

Ce point a été présenté à la commission générale du 12 décembre 2018.

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau souhaite lancer une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec une déclaration de projet sur la commune de Fontainebleau afin de permettre l'extension et le réaménagement des bâtiments de l'INSEAD (Institut européen d'administration des affaires) situé dans le quartier de la Faisanderie suite à leur demande par courrier en date du 23 novembre 2018 joint en annexe.

Contexte

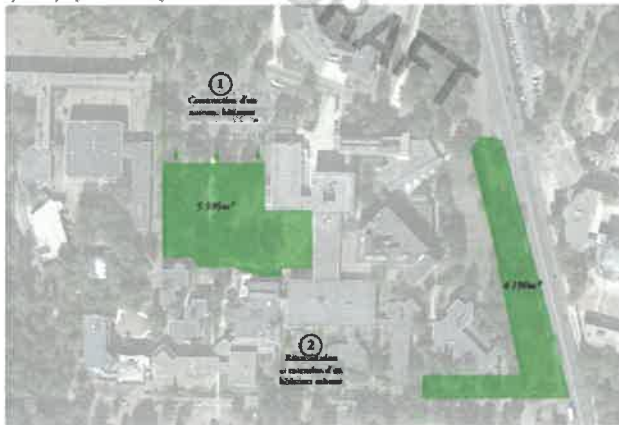
Dans la compétition internationale entre les grandes écoles de commerces mondiales, l'INSEAD, installée à Fontainebleau depuis 1957 a toujours réussi à maintenir un niveau d'excellence et de réputation qui en font, aujourd'hui encore l'une des trois meilleures Business School au monde. Le campus, localisé à la lisière de la forêt de Fontainebleau bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel et d'un environnement particulièrement propice à l'accueil d'étudiants de toutes cultures et nationalités.

Pour autant, et pour faire face aux enjeux d'évolutions des modes d'apprentissage et d'enseignement, tous les concurrents de l'INSEAD procèdent depuis quelques années à des investissements très conséquents pour faire évoluer leurs sites afin de moderniser leurs outils d'enseignement et de continuer d'attirer les meilleurs talents.

Le projet



Espaces verts protégés dans le PLU en vigueur



Espaces verts protégés dans le PLU mais en compensation par la destruction de projets

Aussi, pour pérenniser son implantation à Fontainebleau et continuer de porter haut les couleurs, du territoire, de la région et de la France à l'international, l'INSEAD s'engage dans une phase de modernisation et de densification de son campus actuel, en réhabilitant lourdement des bâtiments existants et en créant deux bâtiments neufs qui permettront d'augmenter la diversité des espaces d'enseignement, de travail en commun et de formation.

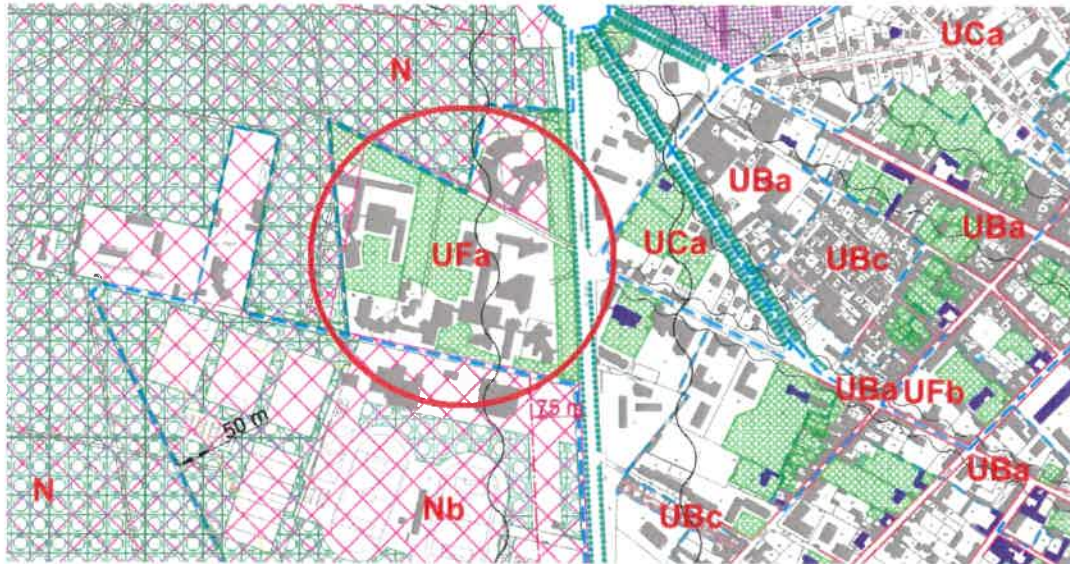
Pour répondre à ces enjeux de compétitivité tout en portant une attention particulière au site et à l'histoire du campus, le projet a été confié à une agence internationale d'architecture (Herzog et De Meuron), à un paysagiste reconnu (Michel Desvignes) et à une équipe de maîtrise d'œuvre complète et expérimentée guidée par l'agence Patriarche.

Le campus regroupe aujourd'hui sur un peu plus de 6 hectares, 44 000 m² dédiés à l'enseignement. Il regroupe également sur un même site une bibliothèque, des espaces de restauration, des bureaux réservés aux enseignants et des espaces réservés à l'administration.

L'objectif principal du projet consiste à démolir deux bâtiments, à en reconstruire trois et à requalifier lourdement un quatrième. La surface développée in fine se situerait à 52 500 m² environ.

L'ambition générale est de conserver la figure compacte du campus en le régénérant prioritairement sur lui-même, tout en renforçant son identité forestière avec une prédominance du paysage. A travers ce projet, l'INSEAD entend faire émerger l'image et l'impression d'un « campus dans la forêt ».

Le PLU Fontainebleau/Avon actuel



Plan du PLU Fontainebleau/Avon

Les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un PLU intercommunal qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014 et 15 septembre 2016, de révisions allégées approuvées le 17 janvier 2013. Actuellement, une procédure de modification du PLU lancée le 14 février 2018 est en cours sur la partie communale d'Avon.

L'intégralité du campus de l'INSEAD est classée en zone UFa du PLU de Fontainebleau/Avon. Le site est également largement concerné par un zonage d'espace vert protégé (au sens de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme) et par des alignements d'arbres (le long de la route départementale).

Si la majorité du projet envisagé à ce stade se réalise par un processus de déconstruction / reconstruction de bâtiments existants, l'INSEAD souhaite redéfinir son affichage et sa séquence d'entrée, de valoriser les liens entre les différents bâtiments et de constituer un pôle de vie avec l'implantation notamment des espaces de restauration, de sports et de studios d'enregistrement.

A ce stade de la réflexion, les possibilités de développement du campus sont limitées par le zonage de l'espace vert protégé notamment sur la façade Ouest du site. Certains de ces espaces verts protégés abritent aujourd'hui un parking surfacique imperméabilisé d'environ 100 places et une aire de logistique et desserte de la cuisine.

La mobilisation de ces deux espaces permettrait de satisfaire les objectifs programmatiques, architecturaux et fonctionnels tout en minimisant l'impact environnemental, paysager et naturel du site.

En l'état, ces pistes de réflexion envisagées sont contraires à la réglementation en vigueur au sens de l'ancien article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Le choix de la procédure

Dans le but de minimiser l'impact environnemental du projet, il est donc nécessaire aujourd'hui de solliciter par la procédure de déclaration de projet la mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet est une procédure portant à la fois sur l'intérêt général d'une opération qui ne requiert pas de déclaration d'utilité publique et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en conséquence. L'extension et la réorganisation des bâtiments de l'INSEAD de Fontainebleau répondent à un objectif d'intérêt général : elles doivent en effet permettre de pérenniser et d'affirmer l'attractivité et le positionnement de l'INSEAD de Fontainebleau qui participe au rayonnement de la France sur le plan des grandes écoles de commerces.

Le recours à une telle procédure se justifie légalement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui précise que la mise en compatibilité par déclaration de projet est restreinte aux opérations « *qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non-bâti et les espaces naturels* ».

Dans la mesure où l'INSEAD est un institut d'enseignement supérieur privé, le projet d'extension de ses locaux constitue bien une opération d'aménagement au sens des dispositions de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

La déclaration de projet permet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

Déroulement de procédure

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Fontainebleau/Avon.

La procédure de mise en compatibilité du PLUi est menée par le président de la communauté d'agglomération en concertation avec la commune de Fontainebleau.

Le dossier de mise en compatibilité sera composé d'une part d'une présentation du projet concerné et de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

Le dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, du fait de la présence de zones Natura 2000 sur le territoire communal et de la réduction d'une protection environnementale (espace vert protégé) et que, de ce fait, par application combinée des articles L. 121-15-1 et L. 122-4 du code de l'environnement, la présente déclaration de projet entre dans le champ du droit d'initiative prévue aux articles L. 121-7-1 et suivants du code de l'environnement.

La mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à concertation préalable avant l'enquête publique. Cependant, le droit d'initiative sera ouvert à la population locale au regard de la nécessaire évaluation environnementale, celle-ci vaudra déclaration d'intention. Le droit d'initiative peut être soulevé dans un délai de quatre mois suivant la publication de l'acte valant déclaration d'intention.

Le dossier fera également l'objet avant l'ouverture à l'enquête publique d'un examen conjoint :

- de l'Etat
- du maire de Fontainebleau
- des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet sera soumis à enquête publique par le Président de la communauté d'agglomération. L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. L'enquête publique sera organisée sur le territoire de la commune de Fontainebleau et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité sera éventuellement modifié au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou du procès-verbal d'examen conjoint.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête. En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Au terme de l'étude, le conseil communautaire se prononcera par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement. La déclaration de projet emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

La délibération adoptant la déclaration de projet fera l'objet d'un affichage en mairie et à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle deviendra exécutoire dès sa réception par la Préfecture, la commune étant incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public à la mairie de Fontainebleau, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et- Marne.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L300-6, R.104-8 et R. 104-9 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.121-15-1-3°, L.121-17-III, L.121-17-1-2°d'après lesquels un droit d'initiative est ouvert au public ;

Vu les articles L.121-18 et R.121-25 du même code, définissant le contenu de la déclaration d'intention ;

Vu les articles L.121-19, L.121-20-II, R.121-19 à 27 du même code, définissant les modalités d'exercice du droit d'initiative et de concertation préalable le cas échéant ;

Vu l'article L.121-19 susmentionné, stipulant que le droit d'initiative peut être exercé dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente déclaration d'intention ;
Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 ;
Vu le plan local d'urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017 et révisé le 17 janvier 2013 ;
Vu le courrier en date du 23 novembre 2018 de Monsieur Peter Zemsky représentant l'INSEAD, demandant une mise en conformité du PLU par déclaration de projet pour permettre la requalification du site de Fontainebleau,
Vu le courrier du maire de Fontainebleau sollicitant la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour porter la demande d'évolution du PLU par l'INSEAD,

Considérant :

- que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;
- que l'INSEAD, institut d'enseignement supérieur privé, l'une des trois meilleures Business School au Monde installée à Fontainebleau depuis 1957, contribue au rayonnement international et au développement économique du territoire ;
- que la nécessité impérieuse de l'INSEAD pour rester compétitive est de s'engager dans une phase de modernisation et de densification de son campus actuel, en le régénérant prioritairement sur lui-même, tout en renforçant son identité forestière avec une prédominance du paysage ;
- que les possibilités de développement du campus sont limitées, en particulier par une zone en « espace vert protégé » au sens de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme au Plan Local d'Urbanisme ;
- que la mobilisation de ces espaces permettrait de satisfaire les objectifs programmatiques, architecturaux et fonctionnels tout en minimisant l'impact environnemental, paysager et naturel du site ;
- que l'opération projetée justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme : d'une part un projet d'intérêt général constituant la nécessité de pérenniser et d'affirmer l'attractivité et le positionnement de l'INSEAD de Fontainebleau qui participe au rayonnement de la France sur le plan des grandes écoles de commerces, et d'autre part la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet ;
- que la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU, consistant notamment en la suppression d'un « espace vert protégé » et en l'adaptation du règlement de la zone UFa au projet ;
- que le dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, du fait de la présence de zones Natura 2000 sur le territoire communal et la réduction d'une protection environnementale (espace vert protégé) et que, de ce fait, par application combinée des articles L. 121-15-1 et L. 122-4 du code de l'environnement, la présente déclaration de projet entre dans le champ du droit d'initiative prévue aux articles L. 121-7-1 et suivants du code de l'environnement ;
- que le droit d'initiative sera ouvert à la population locale et pourra être soulevé dans un délai de 4 mois suivant la publication de l'acte valant déclaration d'intention;

- que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint :
 - o de l'État
 - o du maire de Fontainebleau
 - o des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- qu'une enquête publique sera organisée sur le territoire de la commune de Fontainebleau et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- définir la réalisation la réorganisation et l'extension des bâtiments de l'INSEAD de Fontainebleau comme projet d'intérêt général pour la commune de Fontainebleau et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- prescrire et mener la procédure portant à la fois sur l'intérêt général de la réorganisation et l'extension des bâtiments de l'INSEAD de Fontainebleau et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontainebleau/Avon ;
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrats, avenants ou conventions de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;
- lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2018 et les années suivantes ;
- prendre les mesures de publicité suivantes :
 - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la mairie de Fontainebleau,
 - o une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage,
 - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
 - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans la commune de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

Décision

L'assemblée décide à la majorité des votants (abstention de Mme SARKISSIAN) :

- de définir la réalisation la réorganisation et l'extension des bâtiments de l'INSEAD de Fontainebleau comme projet d'intérêt général pour la commune de Fontainebleau et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- de prescrire et mener la procédure portant à la fois sur l'intérêt général de la réorganisation et l'extension des bâtiments de l'INSEAD de Fontainebleau et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontainebleau/Avon ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrats, avenants ou conventions de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;
- de lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- d'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2018 et les années suivantes ;
- de prendre les mesures de publicité suivantes :
 - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la mairie de Fontainebleau,
 - o une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage,
 - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
 - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans la commune de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **28 DEC. 2018**
Publication le **28 DEC. 2018**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun.





Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
du Pays de Fontainebleau
44 rue du Château
77300 FONTAINEBLEAU

Fontainebleau, le 23 Novembre 2018

Objet : demande de mise en conformité du PLU par déclaration de projet
pour permettre la requalification

Monsieur le Président,

Dans la compétition internationale entre les grandes écoles de commerce mondiales, l'INSEAD, installée à Fontainebleau depuis 1957 a toujours réussi à maintenir un niveau d'excellence et de réputation qui en font, aujourd'hui encore l'une des meilleures Business School au Monde.

Le campus, localisé à la lisière de la forêt de Fontainebleau jouit d'un cadre paysager exceptionnel et d'un environnement particulièrement propice à l'accueil d'étudiants de toutes cultures et nationalités.

Pour autant et pour faire face aux enjeux d'évolutions des modes d'apprentissage et d'enseignement, tous les concurrents de l'INSEAD procèdent depuis quelques années à des investissements très conséquents pour faire évoluer leurs sites afin de moderniser leurs outils d'enseignement et continuer d'attirer les meilleurs talents.

Pour être compétitif, pérenniser notre implantation à Fontainebleau et continuer de porter haut les couleurs de la région et de la France à l'international, nous devons nous aussi engager une phase de modernisation et de densification de notre campus actuel.

Depuis quelques mois, nous avons engagé une réflexion en ce sens, guidée par les agences internationales d'architecture Herzog & de Meuron, Patriarche et le paysagiste Michel Desvigne. Les conclusions de ce premier travail nous orientent vers la déconstruction et reconstruction de deux bâtiments existants, la réhabilitation d'un autre et la construction d'un bâtiment neuf à l'entrée du site avec une première livraison des bâtiments en 2021.

C'est dans cette perspective que nous vous sollicitons aujourd'hui, afin d'envisager la possibilité de mettre en cohérence le PLU en vigueur avec le projet en ayant recours à la procédure de Déclaration de Projet.

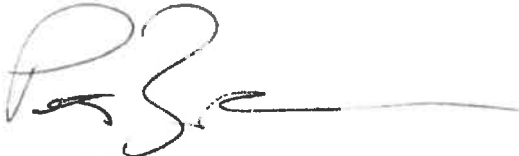
INSEAD Europe Campus
Boulevard de Constance
77305 Fontainebleau Cedex, France
T +33 (0)1 60 72 40 00

www.insead.edu

Vous trouverez dans le dossier joint, une première description sommaire du projet et l'identification des éléments actuels du PLU qui pourraient faire l'objet de la mise en compatibilité.

Au regard du caractère stratégique de ce projet pour nous et des excellents rapports que nous entretenons historiquement avec les collectivités locales, nous serions ravis de vous présenter de vive-voix et en présence de nos architectes les réflexions en cours qui vous permettront, nous l'espérons, de mesurer le bien fondé de notre requête.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la meilleure.



Peter ZEMSKY

Deputy Dean/Dean of Innovation

The Eli Lilly Chaired Professor of Strategy and Innovation

INSEAD - The Business School for the World®

**Projet de confortement du Campus de
l'INSEAD à Fontainebleau**

-

**Dossier de demande de mise en
compatibilité du PLU par la procédure
de Déclaration de Projet**

26.11.2018

Contexte

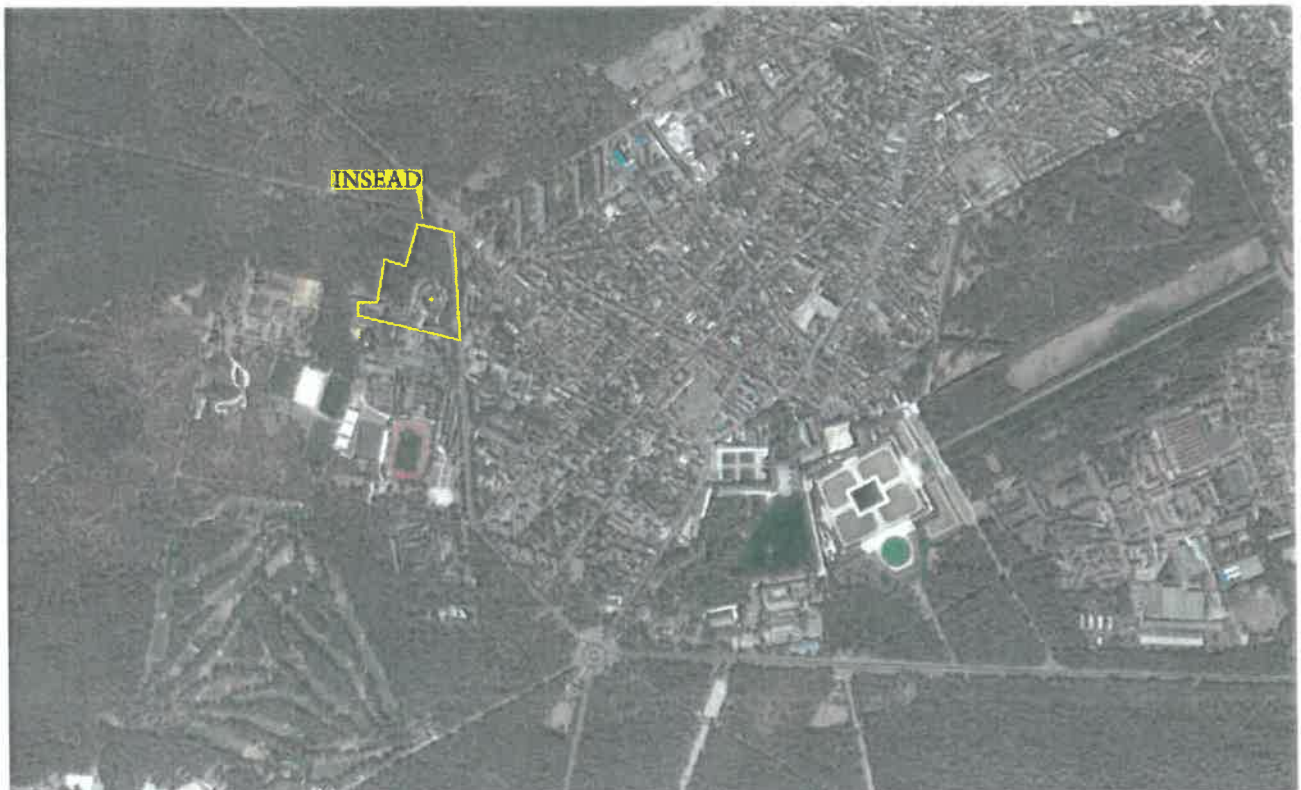
Un ancrage ancien à Fontainebleau

Le campus de l'Institut Européen d'Administration des Affaires (INSEAD) a été créé en 1957 par Georges Doriot, Claude Janssen et Olivier Giscard d'Estaing. Leur ambition était de créer une institution comparable à l'université américaine Harvard où ils ont tous les trois étudié. Entièrement financée par des fonds privés, elle s'établit dans les locaux du château de Fontainebleau.

A la fin des années 60, l'INSEAD crée un campus localisé sur la lisière de la forêt de Fontainebleau, au bord de la route départementale. Il est aujourd'hui bordé au Sud par des équipements sportifs et un collège, à l'Ouest par le CEDEP et un centre équestre.

Le Campus très inséré dans un paysage forestier, a connu plusieurs phases de réhabilitation et de développement, avec la création en 2004 du bâtiment PlessisMornay.

Très compétitive à l'échelle internationale, l'INSEAD accueille chaque année plus de 1000 étudiants, de 80 nationalités différentes et participe au rayonnement international de Fontainebleau et plus largement du territoire élargi.



Localisation du campus

Un besoin de moderniser le campus pour rester compétitif sur la scène internationale

Aujourd'hui confrontée à une compétition accrue des vingt plus importantes Business School au monde l'INSEAD doit moderniser et faire évoluer son campus afin de s'adapter aux évolutions des méthodes d'enseignement, des attentes des étudiants et rester, plus globalement, compétitif à une échelle internationale.

Parmi les vingt plus grandes écoles de Business (Harvard BS, Yale, MIT, Columbia, Kellogg...) les trois quart ont réalisé dans les cinq dernières années des investissements conséquents (supérieurs à 350M€) pour moderniser leur campus ou développer de nouveaux espaces d'enseignement.

C'est dans ce contexte concurrentiel accrue que l'INSEAD souhaite aujourd'hui moderniser son campus en réhabilitant lourdement des bâtiments existants et en créant deux bâtiments neufs qui permettront d'augmenter la diversité des espaces d'enseignement, de travail en commun et de formation.

Pour répondre à ces enjeux de compétitivité tout en portant une attention particulière au site et à l'histoire du campus, le projet a été confié à une agence internationale d'architecture (Herzog et De Meuron), à un paysagiste reconnu (Michel Desvignes) et à une équipe de maîtrise d'oeuvre expérimentée guidée par l'agence Patriarche.



Le Campus en 2018

Le projet

Le programme

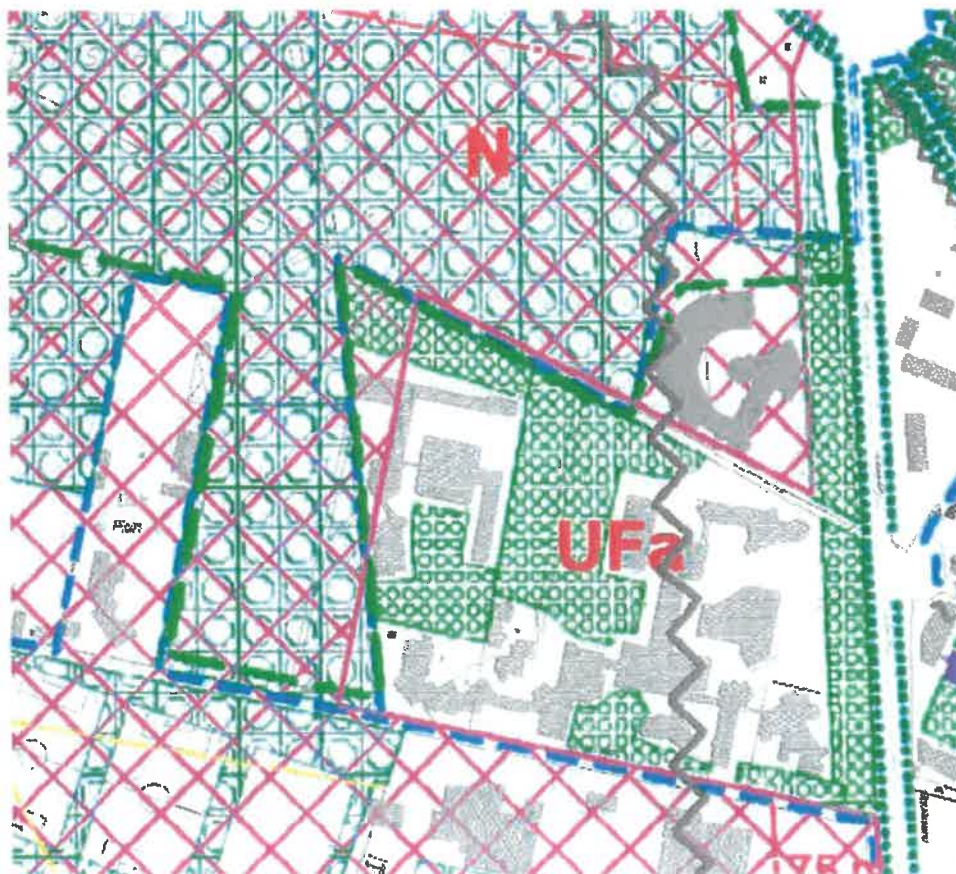
Le campus regroupe aujourd'hui sur un peu plus de 6 Ha, 44 000m² dédiés à l'enseignement. Il regroupe également sur un même site une bibliothèque, des espaces de restauration, des bureaux réservés aux enseignants et des espaces réservés à l'administration.

L'objectif principal du projet consiste à démolir deux bâtiments, à en reconstruire trois et à requalifier lourdement un quatrième. La surface développée in fine se situerait à 52 500m² environ.

L'ambition générale consiste à conserver la figure compacte du campus en le régénérant prioritairement sur lui même, tout en renforçant son identité forestière avec une prédominance du paysage. A travers ce projet, l'INSEAD entend faire émerger l'image et l'impression d'un «campus dans la forêt».

Le PLU

L'intégralité du campus de l'INSEAD est classé en zone UFa du PLU.
 Le site est également largement concerné par un zonage d'espace vert protégé (au sens de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme) et par des alignements d'arbres (le long de la route départementale).



Extrait du zonage de PLU en vigueur
 INSEAD - Dossier de demande de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Si la majorité du projet envisagé à ce stade (ESQ) se réalise par un processus de déconstruction / reconstruction de bâtiments existants, l'INSEAD souhaite redéfinir son affichage et sa séquence d'entrée par l'ajout d'un bâtiment autonome en lieu et place du parking surfacique existant.

Cette disposition permettrait d'augmenter la visibilité de l'INSEAD depuis la rue, de valoriser les liens entre les différents bâtiments et notamment le Plessis Mornay, et de constituer un pôle de vie avec l'implantation notamment des espaces de restauration, de sports, de studios d'enregistrement vidéos et podcast.

A ce stade de la réflexion, les possibilités de développement du campus sont limitées par le zonage de l'espace vert protégé notamment sur la façade Ouest du site.

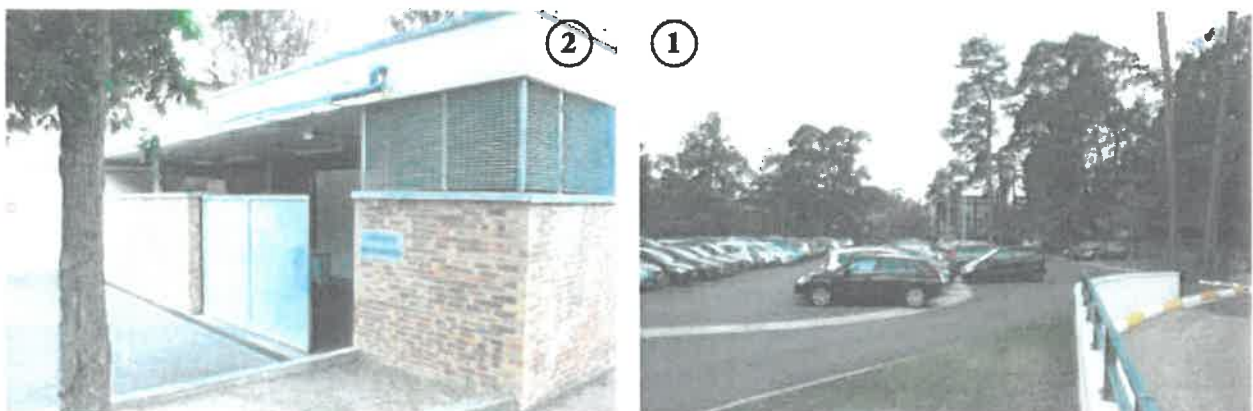
Certain de ces espaces verts protégés abritent aujourd'hui un parking surfacique imperméabilisé d'environ 100 places et une aire de logistique et desserte de la cuisine (cf. photos ci-dessous).

La mobilisation de ces deux espaces en particulier (cf. plan page suivante) permettrait de satisfaire les objectifs programmatiques, architecturaux et fonctionnels tout en minimisant l'impact environnemental, paysager et naturel du site.

En l'état, ces pistes de réflexion envisagées sont contraires à la réglementation en vigueur au sens de l'ancien article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Dans le but de minimiser l'impact environnemental du projet, nous souhaitons aujourd'hui solliciter par la procédure de déclaration de projet la mise en compatibilité du PLU afin de pouvoir réaliser le projet prioritairement sur les tènements identifiés ci-après.

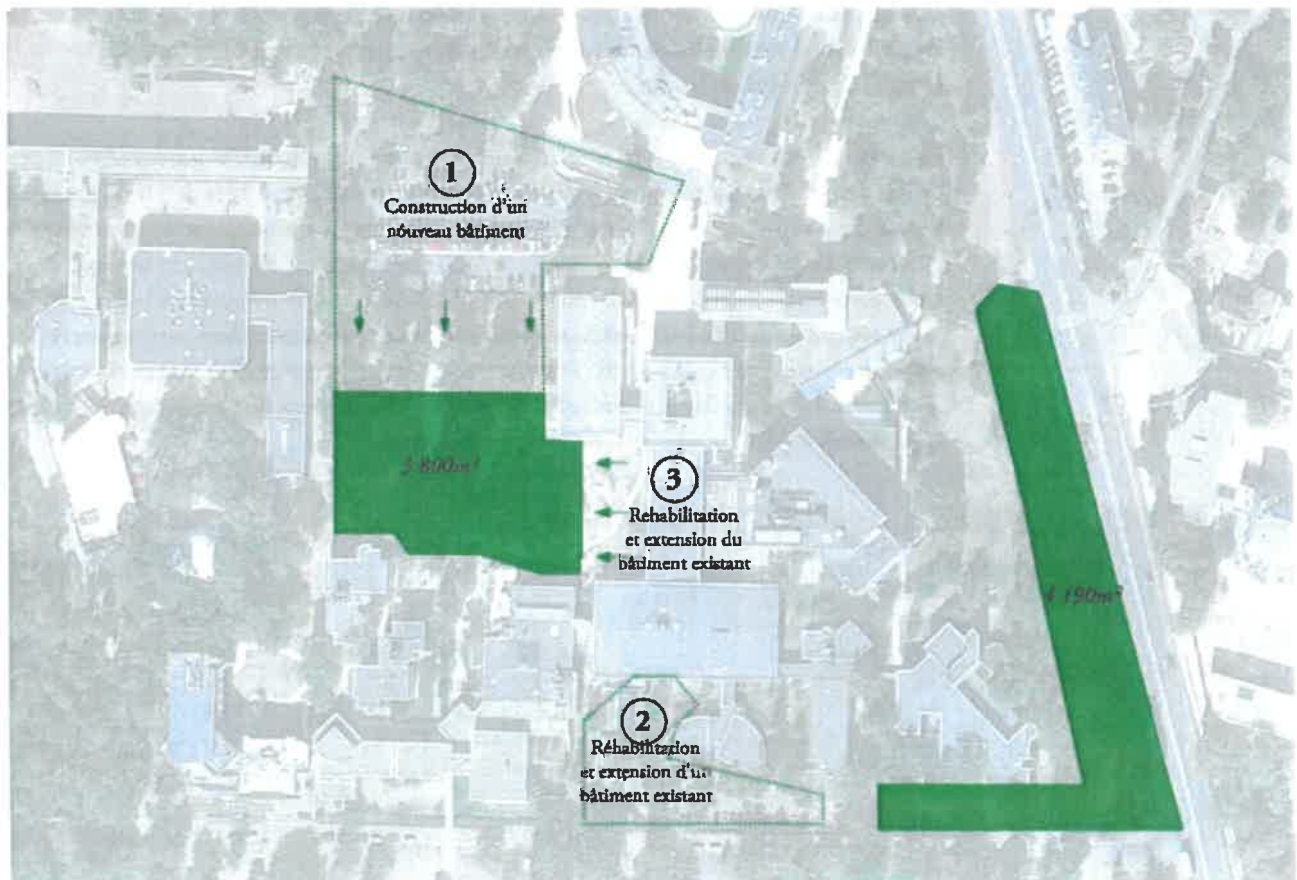
Le recours à une telle procédure nous semble pouvoir se justifier légalement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que la mise en compatibilité par déclaration de projet est restreinte aux opérations *«qui ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non-bâti et les espaces naturels»*



La mise en compatibilité demandée



Espaces verts protégés dans le PLU en vigueur



Espaces verts protégés dans le PLU mis en compatibilité par la déclaration de projet

Sur le tènement 1, l'INSEAD souhaiterait réaliser un bâtiment nouveau appelé le «Forest Building», qui accueillerait - pour l'heure - un nouveau restaurant, des espaces de travail en groupe, un espace de sport (salle indoor), des salons pour l'accueil des familles et un studio d'enregistrement vidéo.

Ce bâtiment serait réalisé sur un niveau de sous sol et aucun stationnement surfacique existant ne serait conservé (dans la perspective d'augmenter la place du paysage dans le projet).

Sur le tènement n°2 au Sud du Campus, le projet en cours de développement accueillerait à cet endroit un bâtiment dédié aux formations en MBA (amphithéâtres, salles de travail et d'enseignement...). Le bâtiment serait réalisé sur un niveau de stationnement souterrain, connecté à celui existant sous l'hôtel Hermitage.

Enfin, sur le tènement n°3, l'INSEAD envisage de déconstruire et reconstruire un bâtiment de services communs (amphithéâtre, café, réception...) en augmentant sa surface notamment sur le jardin.

Une volonté d'amplifier la présence du paysage sur le site.

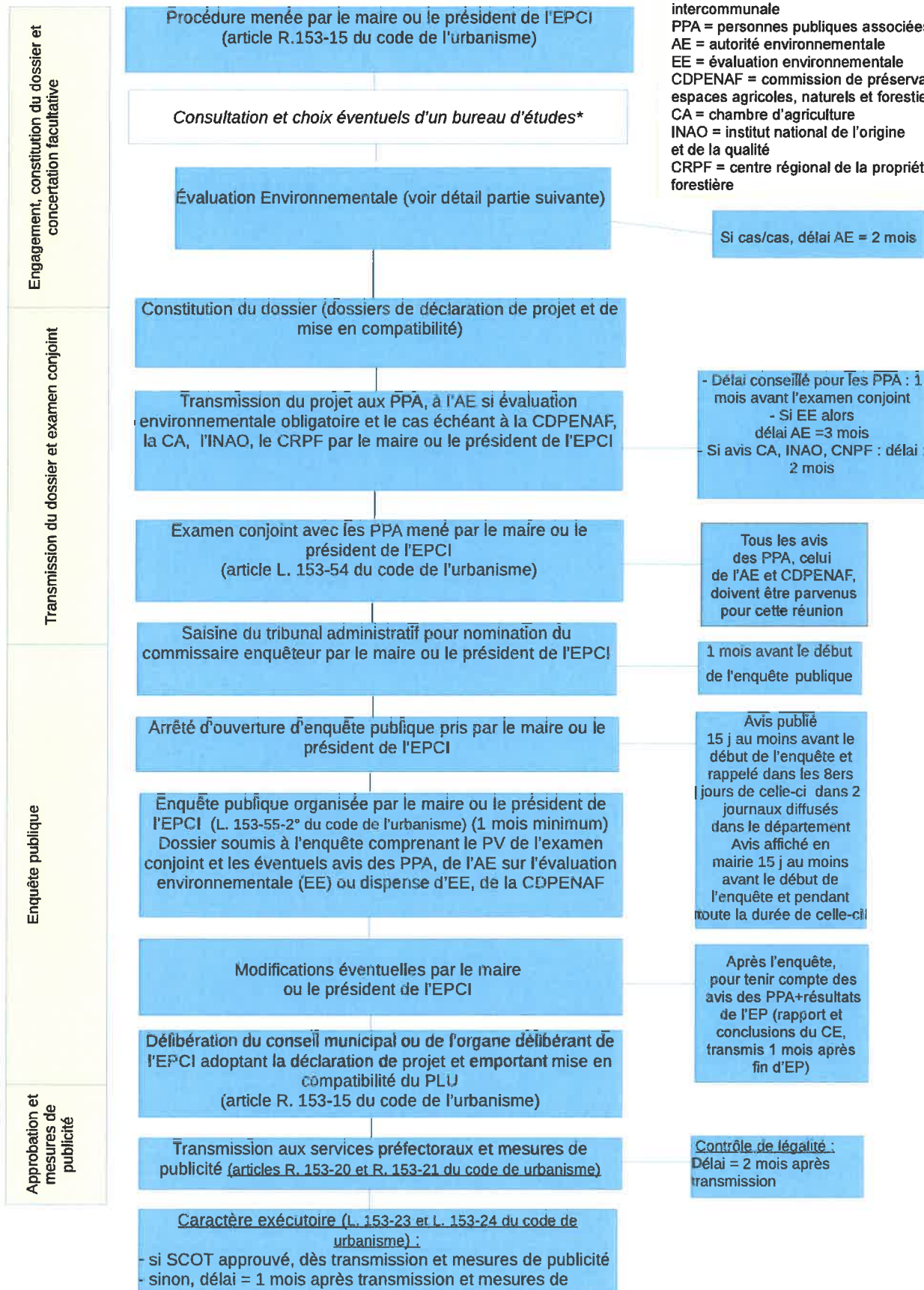
Le projet de requalification du campus donne une place particulière au paysage en développant un parti-pris de renforcement de la présence végétale sur le site et de diversification des essences forestières.

Dans le même temps et pour minimiser l'impact du projet sur les espaces verts protégés au PLU, l'INSEAD est ouverte à étudier avec les collectivités locales de la pertinence de créer de nouveaux espaces verts protégés sur l'assiette foncière du campus.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20181220-2018-272-DE
Date de télétransmission : 28/12/2018
Date de réception préfecture : 28/12/2018

Synoptique

EPCI = établissement public de coopération intercommunale
 PPA = personnes publiques associées
 AE = autorité environnementale
 EE = évaluation environnementale
 CDPENAF = commission de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
 CA = chambre d'agriculture
 INAO = institut national de l'origine et de la qualité
 CRPF = centre régional de la propriété forestière



* Étape qui n'est pas imposée au titre de l'urbanisme mais au titre du code des marchés publics

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20181220-2018-272-DE
Date de télétransmission : 28/12/2018
Date de réception préfecture : 28/12/2018