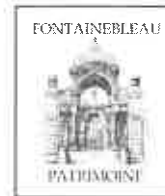




**Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon**

Association déclarée 27 avril 1976 JO 9 mai 1976  
Association agréée Code Urbanisme article L. 132-12 - Arrêté préfectoral 2017/CS38 du 2 mai 2017  
Site : [avon-cdas.blogspot.com](http://avon-cdas.blogspot.com) Courriel : [cdas-avon@orange.fr](mailto:cdas-avon@orange.fr)  
Maison dans la Vallée, case 18 ; 27, rue du Vieux Ru - 77210 Avon



**Fontainebleau Patrimoine**

Association loi 1901 n° 9741 déclarée au JORF du 11 décembre 1996 p. 5454  
Site : [fontainebleau-patrimoine.blogspot.fr](http://fontainebleau-patrimoine.blogspot.fr)  
Courriel : [echosbleau@gmail.com](mailto:echosbleau@gmail.com) Tel : 01 60 74 80 33  
24, Bd Thiers 77300 Fontainebleau

**PLAN LOCAL D'URBANISME FONTAINEBLEAU AVON**  
**- MODIFICATION DE DROIT COMMUN - MODIFICATION N° 10**  
**- MISE EN COMPATIBILITE – INSEAD**  
***Enquête publique du 22 octobre au 6 décembre 2019***

**NOTE COMPLEMENTAIRE N° 3 SUR LES "SUBSISTANCES MILITAIRES" :**  
**- UN PROJET DE 489 LOGEMENTS ET 1096 PLACES DE PARKING**  
**- PRECONISATIONS COMPLEMENTAIRES**

**SOMMAIRE**

<b>Sommaire</b>	<b>1</b>
<b>1. Contre-propositions</b>	<b>2</b>
<b>2. Sur l'idée d'une mise en révision du PLU préférentiellement à la procédure actuelle</b>	<b>3</b>
<b>Conclusion</b>	<b>4</b>

## Introduction

La présente note vise à préciser certaines de nos précédentes observations notamment en faisant des contre-propositions et en apportant des indications juridiques sur le mode d'évolution du Plan local d'urbanisme.

Nous remercions par ailleurs le commissaire-enquêteur d'avoir souscrit à notre proposition de prolongation de l'enquête pour éclaircir certains points.

### 1. CONTRE-PROPOSITIONS

#### a) Sur les orientations du site

Plusieurs suggestions pour une utilisation rationnelle des terrains militaires :

- un établissement universitaire et son campus, dont la presse a fait écho, serait plus rationnel sur les Subsistances que sur d'autres quartiers militaires qui permettront moins le développement des surfaces de logements étudiants directement liés.
- un équipement sportif de type nautique : la piscine intercommunale est saturée, alors que les équipements du CNSD ne sont pas accessibles par toutes les bourses.

Il est évident que toutes autres propositions ne pourront être valides qu'après une étude sérieuse et un débat public le plus large.

#### b) Sur le mode de réalisation

Le choix de la collectivité de laisser acheter par un opérateur privé des terrains d'intérêt communautaire particulièrement intéressants sans étude préalable sur le plan économique, social, de la mobilité ou encore de l'emploi constitue une erreur de jugement, mais également une illégalité lorsque cette absence se traduit dans des manquements aux obligations prévues légalement par le code de l'urbanisme pour le contenu du rapport de présentation.

Ainsi, il eut été habile de choisir un autre mode de réalisation par exemple en faisant financer les équipements collectifs en tout ou partie par le promoteur dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (article L. 311-4 du code de l'urbanisme).

Nous annexons le projet de promesse de vente entre l'État et le promoteur (qui a été diffusé publiquement sur le site du ministère en charge des domaines).

#### c) Sur la possibilité d'emplacements réservés.

La réunion publique du 4 décembre a montré d'une part que l'urbaniste ne se sentait pas autorisée à définir précisément l'emplacement de la placette prévue (ce qui est un peu incompréhensible !). D'autre part, une intervenante, Mme Legras, avec son autorité d'ancienne édile, a suggéré d'améliorer le liant (et le lien) avec Avon.

C'est dans cet esprit que nous suggérons que la commune de Fontainebleau définisse un **emplacement réservé** dans l'angle nord-est de l'emprise des Subsistances pour qu'y soit aménagée, en concertation avec Avon, une place commune, qui engloberait la partie déjà aménagée sur Avon, il y a une vingtaine d'années, devant l'Espace Gambetta, et l'espace nécessaire, pris sur Fontainebleau, pour constituer une vraie place, lieu de rencontre entre Avonnais et Bellifontains.

Dans un avenir plus lointain, suivant les évolutions des besoins ... et des mentalités, cette place pourra être un peu agrandie en aménageant mieux l'entrée de la rue de la Charité, des deux côtés, et l'entrée de la rue Gambetta.

Dans l'immédiat, il ne semble pas opportun que l'arrêt de bus avenue de Villars, dans le sens vers la gare, soit pris dans le retrait de 10 m projeté, mais soit intégré dans la future place.

Nous laissons ouverte la question de savoir si la place souhaitée par nous doit se substituer ou s'ajouter à la placette prévue côté cinémas.

#### d) Notes sur la réunion publique

Lors de la réunion publique, où nos associations étaient représentées par Jacqueline Descotils, Yves Gillet et Jean Vuillat, il est apparu que la municipalité de Fontainebleau précisait que le projet d'intention du 14 octobre 2019 n'avait pas un caractère définitif et même qu'il existait d'autres possibilités. Cette note n'a pas été présentée au public, mais lors de cette réunion.

A cet égard, il est toujours apparu aux yeux des associations que les intentions de la commune de Fontainebleau étaient de bétonner au maximum et dans le cadre du nouveau règlement proposé qui comme cela a été analysé permet non seulement un tel projet mais encore plus.

Ce refus d'assumer cette intention démontre le caractère inacceptable d'un règlement qui le permettrait.

Au-delà du débat sur l'existence ou non de projets cachés par la municipalité, il est remarquable de noter que le maire n'a cessé de donner des lignes directrices orales sur les projets, sans valeur et sans jamais les traduire en terme réglementaire. La commune peut difficilement protester de sa bonne foi, dans la mesure où elle modifie le règlement sans préciser officiellement et par écrit ses intentions réelles.

Parmi les autres remarques on doit noter que la même autorité s'est dit officiellement incapable de mesurer l'impact en matière de transport de son projet.

Cette reconnaissance d'une telle impuissance - ou d'une volonté de ne pas savoir déguisée - ne peut qu'effrayer le public et est particulièrement grave, d'autant plus que la Loi fait obligation au rapport de présentation d'analyser les effets du plan local d'urbanisme, largement modifié en l'espèce.

## **2. SUR L'IDEE D'UNE MISE EN REVISION DU PLU PREFERENTIELLEMENT A LA PROCEDURE ACTUELLE**

Plusieurs voix autorisées ou techniquement compétentes, ainsi que nos associations dans une lettre précédente, ont suggéré que l'autorité avait commis une erreur de procédure en choisissant la modification plutôt que la révision.

Il pourrait être objecté qu'en application de l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme : "*le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale*", et qu'ainsi la procédure de révision serait trop lourde car engagée sur les 26 communes.

Cependant, dans la mesure où la communauté d'agglomération a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la suite de la fusion de plusieurs intercommunalités, il est loisible d'user de la possibilité d'avoir un plan local intercommunal partiel, comme l'article L. 153-3 le permet : "*Par dérogation aux articles L. 153-1 et L. 153-2 et pendant une période de cinq ans à compter de sa création, une communauté de communes ou d'agglomération issue d'une fusion entre un ou plusieurs établissements publics de*

coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale et un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale ne détenant pas cette compétence peut prescrire la révision d'un plan local d'urbanisme existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un plan local d'urbanisme couvrant l'ensemble de son périmètre".

Il est d'ailleurs permis de faire remarquer que la commune d'Héricy a déjà bénéficié d'une révision de son PLU sans qu'il y ait une révision portant sur les 26 communes (<https://www.pays-fontainebleau.fr/wp-content/uploads/2019/09/2019-106-Bilan-concertation-arret-projet-r%C3%A9vision-generale-PLU-Hericy.pdf>).

## **CONCLUSION**

Maintenant et confirmant nos observations du 22 octobre 2019, **nous invitons le commissaire-enquêteur à suivre nos conclusions tendant à donner un AVIS DEFAVORABLE concernant ce secteur et à reprendre nos RECOMMANDATIONS.**

Fait à Avon et Fontainebleau, le 6<sup>ème</sup> jour de décembre de l'an 2019,

Pour le Bureau du CDAS d'Avon

Pour le Directoire de Fontainebleau Patrimoine

Représentant les deux associations,

Dr Guillaume Bricker  
Docteur en droit public

