



ANALYSE DES OBSERVATIONS

et réponses

par le Commissaire enquêteur

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

3.1 Relations comptables des observations : public, associations, élus, PPA

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

Ce sont les Bellifontains qui se sont mobilisés . Ils sont favorables au projet d'extension de l'INSEAD pour permettre à cet institut de consolider sa première place mondiale pour la qualité de son diplôme MBA .

S'il y a plus d'une dizaine de visiteurs qui, oralement, sont favorables au projet de l'INSEAD, ils se montrent opposés à un projet portant atteinte à la forêt de Fontainebleau . La protection de la forêt passe avant le projet INSEAD .

Il y a eu 4 observations écrites sur le registre papier .

Il y a eu 8 observations en courriel sur le registre électronique .

Il y a eu 12 observations orales environ

Il y a eu 3 lettres de 2 associations .

Il n'y a pas eu de pétition .

Il y a eu 1 observation d'élus .

Il y a eu l'avis de la MRAe, mais pas des PPA .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Les gens qui se sont exprimés ont tous fait des observations défavorables sur la modification n°10 du PLU, quand la modification portait sur l'ancien site du Parc des Subsistances militaire, - site n° 3 . C'étaient surtout des Avonnais qui intervenaient, mais aussi des Bellifontains en moindre nombre .

Il y a eu 21 observations écrites sur le registre papier ou par lettres, observations argumentées et défavorables quand il s'agit du site n° 3 .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Il y a eu 20 observations orales environ faites par une douzaine de visiteurs qui énoncent des observations défavorables sur le projet d'aménagement du site du Parc des Subsistances (site n° 3) .

Il y a eu 23 observations écrites par courriel (registre électronique) faisant des observations défavorables argumentées sur le projet d'aménagement du site du Parc des Subsistances (site n° 3) .

Il n'y a pas eu de pétition .

Il y a eu 3 observations de 2 associations défavorables argumentées sur le projet d'aménagement du site du Parc des Subsistances .

Il y a eu 3 observations d'élus : 2 défavorables, 1 favorable, toujours portant sur le projet d'aménagement du site du Parc des Subsistances .

Il y a eu la MRAe et 3 PPA qui se sont prononcés sur la modification n°10 du PLU : la MRAE (pas d'évaluation environnementale) 2 observations favorables avec réserves à prendre en compte et 1 sans objet .

Il y a eu 1 contre-proposition au § 3.4

3.2 Analyse des observations

3.2.1 Observations du public sur le registre papier et dans les lettres

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

Le 06/11/2019 – observation n° 1 (registre)

C. Van Thong

3 B rue du Sylvain Collinet 77 300 Fontainebleau

Je suis favorable à ce projet qui va supprimer un parking en lisière de forêt . Il va être végétalisé . La forêt sera au plus proche du campus .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, notamment à cause de la végétalisation du parking de surface .

Le 15/11/2019 – observation n° 2 (registre)

C.G.

Y a-t-il eu une étude géologique ? Merci .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Cette étude est sans objet dans cette procédure .

Le 22/11/2019 – observation n° 3 (registre)

B. Varrièle

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

L'INSEAD est un grand atout pour Fontainebleau . Il faut surtout lui donner les moyens d'y rester !

D'un point de vue de l'écologie, la ville est une solution d'avenir .

Avis tout à fait favorable et meilleurs vœux à ce projet !!

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, car il faut donner à l'INSEAD les moyens de rester à Fontainebleau .

Le 22/11/2019 – observation n° 4 (registre)

Ch. Legras

Avis favorable . L'INSEAD est une richesse pour Fontainebleau . Ce projet est de bon augure pour la suite .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, car l'INSEAD est une richesse pour Fontainebleau .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Le 30/10/2019 – observation n° 1 (registre)

Mr TECHER Jean-François

6bis allée du Rocher 77 210 Avon

Contre ce projet de « cité HLM » ; il serait bon d'entretenir ceux déjà existants .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable contre un nouveau projet HLM, alors que l'existant n'est pas entretenu .

Le 30/10/2019 – observation n° 2 (registre)

Blanboeul

6 bis allée du Rocher 77 210 Avon

En accord avec Monsieur Técher .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable pour la même raison que précédemment : existant pas entretenu .

Le 07/11/2019 – observation n° 3 (registre)

Mr et Mme VAGNER

4 allée du Rocher 77 210 Avon

Habitant à Avon, très proche du secteur dit « des subsistances », objet de ce dossier de modification n°10, nous avons appris cette mise à l'enquête seulement grâce à un tract du CDAS d'Avon ...

Même si la municipalité d'Avon a été consulté sur ce dossier comme personne morale associée (elle a d'ailleurs donné un avis défavorable ...), cela démontre au moins

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

un mépris envers la population concernée d'Avon, au mieux un motif d'illégalité de ce dossier d'enquête, car le périmètre aurait dû être étendu à la ville d'Avon en raison :

- *de la proximité de nombreux riverains et de la connerie d'Avon du secteur « des Subsistances »*
- *de l'extrême importance du projet (près de 500 logements)*
- *du changement de destination de la grande zone située entre la route militaire et l'avenue Maréchal de Villars, puisqu'il était prévu un hôpital en 2014 et que ce dossier y prévoit maintenant énormément de logements*

De plus, cette immense zone d'environ une centaine d'hectares fait l'objet d'une sorte de « saucissonnage » : on découpe en tranches opérationnelles, année après année (le Ciné Paradis, puis le surgelé Picard ... et maintenant 500 logements ... ce qui évite à la ville de Fontainebleau et donc aussi au Pays de Fontainebleau (qui devrait sortir de son rôle de « porte-plume » de se poser les bonnes questions sur l'avenir du secteur au global et donc de modifier les orientations, la programmation et les conséquences futures sur les services publiques (comment et où seront accueillis vivant dans 500 logements ...) et les équipements (quand sera programmé le giratoire d'accès à la nouvelle voie Nord-Sud à partir de la RD 606 afin d'accéder aux 500 logements ? il s'agit de le réaliser dès maintenant et non dans 15 ans ... !!

Pour ces tâches, le dossier nous apparaît comme non conforme à la modification n°10 sur le secteur « les subsistances » .

Il s'agit plutôt d'un détournement de procédure puisque l'importance du projet (500 logements) n'est pas à l'échelle d'une simple modification du PLU et si on occulte ainsi l'enquête sur le secteur d'Avon qui est ainsi impacté . On peut ainsi considérer que ces « modifications » remettent en cause l'économie générale du projet initial de 2014 . La fragilité de ce dossier et son manque de sécurité juridique sont ainsi démontrés significativement par un exemple : il est aberrant de porter la hauteur des bâtiments à une hauteur supérieure à celles des bâtiments actuels du Bréau ou de ceux d'Avon à proximité (limité à 14 m), mais surtout de permettre une hauteur sans limite « si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural » (même après avis de l'ABF ...) ; tout sera, donc, permis en hauteur à la grâce d'une élucubration intellectuelle hors norme qui sera l'excuse de rendre l'opération plus rentable financièrement pour le promoteur ... Une telle dérogation aux hauteurs de bâtiments n'est actuellement pas prévu dans les autres secteurs de la ville de Fontainebleau et est réservée aux riverains avonnais ... ce qui apparaît comme une forme de discrimination .

De plus, pas un mot dans le dossier sur le sujet de la sécurité publique dans ce secteur proche du quartier du Bréau (avec donc une augmentation de 1 000 habitants) alors que cette sensibilité y est connue de tous .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Pour toutes ces raisons, notre avis sur cette modification n°10 du secteur « des subsistances » est défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable à cause du projet « des subsistances » .

Et cette observation est argumentée . Le rejet porte notamment sur la hauteur jugée excessive des bâtiments dans le projet de règlement .

Le 21/11/2019 – observation n° 4 (registre)

Madame DESOMPS

12 allée de Blaircars (?) 77 210 Avon

Je suis défavorable au projet de construction dans le parc des Subsistances de Fontainebleau pour les raisons suivantes :

- *circulation automobiles impossible et dangereuse dans le vieil Avon*
- *dévalorisation sur le foncier*
- *rien de prévu pour les écoles, etc.*

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable à cause de la circulation automobile, du foncier dévalorisé et de l'absence d'école .

Le 21/11/2019 – observation n° 5 (registre)

Mme POSEMBLATT Elisabeth

5 rue du Rocher d'Avon 77 210 Avon

En accord (avec le précédent avis)

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable avec les mêmes arguments de circulation automobile, foncier dévalorisé ...

Le 21/11/2019 – observation n° 6 (registre)

Philippe MARCENAC

845 rue Paul Jozon 77 300 Fontainebleau

Je suis un habitant de Fontainebleau et je m'insurge contre ce projet de construction de logements alors qu'il n'y a pas d'emploi créé en ville, donc je suis pour la création d'une ZAC pourvoyeuse d'emplois afin d'éviter les déplacements des GETS ... A la place des logements des emplois !

D'autant plus qu'il y a plus de 1 000 logements vacants à rénover en centre-ville .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable : il est demandé des emplois à la place des logements .

De plus, il y aurait 1 000 logements à rénover en centre-ville, c'est-à-dire la zone UA dont on projette de modifier justement le règlement .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Le 21/11/2019 – observation n° 7 (lettre)

GILLET Yves

70 rue Rémy Dumoncel 77 210 Avon

J'habite à quelques pas des Subsistances .

En tant que simple citoyen, je suis d'abord étonné que la ville d'Avon ait eu si peu droit au chapitre et je comprends, donc, son avis défavorable, bel exemple de coopération de la ville de Fontainebleau, dans le cadre du PLU et d'une communauté de communes !

- *Je redoute que l'activité économique de la rue Rémy Dumoncel difficilement acquise, soit mise à mal par l'implantation de nouveaux commerces aux Subsistances, dans une période où l'on parle beaucoup de relocalisation .*
- *D'autre part, connaissant les problèmes de circulation sur l'axe Gambetta (que j'ai habité de 1981 à 1997), comment gérer un ajout venant du nouvel axe créé depuis la RD606 qui débouche soit rue de la Charité, soit en surplus de circulation rue Gambetta, devenue pléthorique au fil du temps, voire même dangereuse
ex : croisement camions et un non-respect habituel des 30 km/h*
- *Pour aller vers la gare, et trouver une place dans un wagon très rempli, on pourrait rêver de transport en commun efficace – mais reconnaissons que nous sommes encore dans la civilisation automobile et comme le chantait le regretté Claude NOUGARO et chacun est rentré CHEZ son automobile ...*

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable : le surcroît d'habitants augmente les difficultés de vie aux Avonnais

Le 21/11/2019 – observation n° 8 (lettre)

Madame AM Boisseau

9 allée du Rocher 77 210 Avon

Enquête publique sur le projet de modification du PLU des Subsistances

La modification du PLU : un projet non éco-durable, inspiré du siècle précédent

Si la reconversion des terrains militaires s'avère nécessaire aujourd'hui, la lecture quant à celle du projet mené par la municipalité de Fontainebleau pose un certain nombre d'interrogations . On y constate les éléments suivants :

- *C'est un projet bellifontain, « verticale » à « l'ancienne », faisant fi de l'équité participative et ce, à 4 mois du renouvellement électoral des communes ! Aucun dialogue n'a été établi avec les populations pourtant directement impactées : au premier chef, celles du Bréau et du Vieil Avon ! Eloignées, celles du centre-ville bellifontain ne se sentent sans doute pas concernées .*

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

- *Ce projet prévoit une nouvelle et massive greffe urbaine créée sur un existant en partie naturel et favorisant un étalement spatial : cette dynamique urbaine, on le sait, est totalement remise en cause aujourd'hui, car vouée à l'automobile et ses nuisances, très coûteuses aussi en infrastructure diverses pour la collectivité .*
- *L'accessibilité du quartier est basée, nous dit-on, sur la création et la réorganisation des « voies et dessertes » .*

En réalité, se distinguent trois ou quatre possibilités limitées :

- *la rue Gambetta à Avon (direction la gare), déjà hyper-congestionnée lors des migrations alternantes quotidiennes*
- *à l'opposé, la rue du Maréchal de Villars et la route des Cascades, voie d'entrée dans la ville, pour les ¾ privée, enserrée et susceptible d'être fermée par décision du château (propriétaire)*
- *un branchement nouveau sur la D606 en direction de l'Obélisque et Paris et la route dite militaire*

Question annexe : lors des grandes manifestations (Foulée impériale, fête de la Saint-Louis ...) sur Fontainebleau, où iront se garer toutes ces voitures se déversant des alentours, puisque les disponibilités de stationnement de la route militaire seront réduites ? Le lundi 26 août 2019, les rues d'Avon en lisière de forêt ont été prises d'assaut par les automobilistes : 45 minutes ont été nécessaires pour en sortir à la fin du feu d'artifice !

- *500 appartements sont planifiés, de moyen-standing : la qualité des constructions architecturales serait-elle réservée aux quartiers du centre-ville accentuant par là le phénomène de gentrification ?*

N'y a-t-il pas un risque de débordement du stationnement sur l'espace public adjacent en cas d'insuffisance de parkings ? C'est souvent le cas .

- *Et surtout c'est un projet architectural sans visée éco-responsable affichée, basé sur les importations d'énergie et l'exportation de déchets . Sauf erreur de ma part, les mots comme par exemple : « durable », « Cop21 », « normes environnementales », « bilan carbone » ... n'apparaissent pas une seule fois dans le projet . Quelques mentions sporadiques sont relevées ici ou là (« coulée verte ») ...*

On peut craindre à l'avenir une artificialisation prégnante des sols des militaires qui rejette évidemment la dimension de réversibilité des sites .

Conclusion

Ce projet sur-consommateur d'espace me paraît sous-estimer les préoccupations environnementales et de santé des citoyens : il semble aveugle devant les craintes des riverains à propos des futures nuisances de toutes sortes . La demande d'une consultation citoyenne pour l'élaboration du projet avec les différents élus, les ingénieurs,

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

les urbanistes et les habitants est légitime et désormais incontournable . Cela concerne la vie quotidienne des administrés .

Le quartier des Subsistances est une des dernières friches périphériques dont dispose Fontainebleau, un endroit à valoriser pour en faire un petit quartier récréatif connecté aux aménités du pôle cinéma, « branché » pour les habitants, attrayant pour les touristes et non pas surtout un habitat de masse digne des constructions obtenant le prix Staline 1949 .

L'avenir urbain sera vert et auto-énergisant, compact, désencombré des voitures (toujours nécessaires certes), mais parkées sur des espaces multimodaux en périphérie des villes . Les urbanistes déontologiquement sont au service des populations présentes ou futures, des territoires et de l'intérêt général ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable très argumentée . Les arguments contre sont repris dans le tableau de synthèse des observations auxquelles a répondu la CAPF .

Il y a une dénonciation de la bétonisation . Il est réclamé une concertation avec des gens compétents . Il y a aussi des considérations écologistes hors-sujet .

Le 22/11/2019 – observation n° 9 (registre)

Christiane LEGRAS

L'Etat vend un terrain qui déclenche la possibilité de construire environ 900 logements en modifiant, à la demande des élus, le Plan Local d'Urbanisme .

La commune d'Avon en limite de ce projet a donné un avis défavorable .

Qu'en sera-t-il :

- *de l'équilibre emploi-logement déjà déficitaire ?*
- *des équipements scolaires, sportifs, culturels ... etc. ?*
- *des infrastructures, assainissement, voirie ... etc. ?*
- *des transports déjà surchargés ?*
- *des dessertes de bus vers la gare insuffisantes et des trajets déjà non desservis ?*
- *de prise en charge des coûts par qui ?*

Qui va porter ce projet, avec quelles compétences ?

Ne doit-on pas tirer les leçons de l'échec actuel de l'aménagement du territoire ?

Ne peut-on ambitionner un projet autre que le logement qui apporte à ces deux villes des perspectives d'emploi et du liant ?

En l'absence dans ce dossier d'études prospectives sur toutes ces questions et en considération de l'avis de la commune d'Avon, je donne un avis défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Observation défavorable très argumentée de la part d'un ancien maire, même s'il s'agit plutôt de 500 logements que 900 . En effet, cet afflux de nouveaux habitants va générer de multiples déséquilibres .

Faire des logements sans emploi, c'est loger des chômeurs .

Le 22/11/2019 – observation n° 10 (registre)

B. Varriale

Personnellement, je prends les transports en commun pour aller travailler sur Paris, les trains sont déjà pleins . Va-t-on voyager debout ?

L'Etat et les élus se préoccupent-ils d'un projet pour des emplois ?

Avis défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable argumentée comme précédemment .

Le 22/11/2019 – observation n° 11 (registre)

Alain Durrenaun (?)

10 bis rue de la Charité 77 210 Avon

Si le projet annoncé sur le secteur dit « des subsistances » fait montre d'une méconnaissance de ce quartier qui bien que sur Fontainebleau impactera bien évidemment et essentiellement Avon .

J'habite à proximité de cet espace qui engendrera bien sûrement un trafic très important vers la gare, dans un tissu urbain totalement inadapté . La rue de la Charité est avec des chicanes pour ralentir la circulation (le matin et le soir, j'ai déjà des difficultés pour sortir mon véhicule de chez moi) . Les autres rues (Rémy Dumoncel est celle près de la voie ... (?) et en sens unique, ..., les transports en commun sont absolument trop faibles pour le poids de la population (400 puis peut-être 900 logements, ce qui devrait ... (?) plus de 2 000 habitants en plus dont des collégiens allant vers les ... (?) . Ce quartier est sous occupé en termes de commerces, ce qui créera des flux de circulation importants . Vous imaginez donc l' ... (?) à ce secteur .

- *On indique des hauteurs permettant d'aller jusqu'à 6 étages, ce qui me semble très important à proximité du château (une partie des casernes présentes des qualités architecturales notables)*
- *Avon devra subir et souffrir des équipements publics qui engendrent des dépenses supplémentaires que devront subir les Avonnais*
- *La ligne de chemin de fer encore acceptable à Avon mais saturée à partir de Melun sera elle aussi impactée ; c'est même toute cette ligne et toutes les communes de cette ligne de cette ligne de Montereau Montargis à Paris qui subira les conséquences au moment où il nous est demandé de favoriser les transports en commun, d'éviter l'usage des voitures vers Paris (et retour)*

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

- *Ce projet devrait être vu dans le cadre la communauté d'agglomération et peut-être même de la partie sud de l'Île de France . On aborde ce problème par le petit bout de la lorgnette et c'est toute une région qui en subit les conséquences .*
- *En outre, nous, Avonnais n'avons été nullement informés de ce projet .*
- *Où sont les collégiens, les écoliers et autres ...*

Avis très défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable très argumentée, même s'il y a exagération sur le nombre de logements .

Il y a notamment le rejet de la hauteur des bâtiments prévue dans le règlement .

Les services publics et les équipements collectifs vont se révéler insuffisants : les transports en commun, surtout le train, les écoles ...

Le 22/11/2019 – observation n° 12 (registre)

M. et Mme JEANNIN

6 rue Gambetta 77 210 Avon

Le bâtiment des Subsistances est un danger pour les habitants du quartier et l'on comprend que quelque chose doit être fait .

Par contre, nous sommes surpris par ce projet dont nous n'avons jamais entendu parler si ce n'est par le CDAS .

Le quartier du Bréau est en déshérence depuis des années et nous ne comprenons pas la volonté d'attirer dans cette zone des centaines d'habitants . Que va-t-on faire de cette population ? Comment va-t-on régler les problèmes de :

- *travail*
- *transport*
- *écoles*
- *sécurité*
- *circulation*

La rue Gambetta qui a été heureusement refaite il y a quelques années trop passante, dangereuse (camions de plus en plus gros et nombreux), et souvent impraticable par les riverains aux heures de pointe . La création de tours dans cette zone est anormale (proximité du château, bâtiments militaires classés) . De plus, ce projet risque de dévaloriser l'ensemble immobilier du quartier du vieil Avon .

Nous sommes contre ce projet immobilier actuel, mais cet espace mérite d'être valorisé dans le respect de l'environnement et de l'histoire

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Même, si on ne peut laisser des friches, on retrouve toujours les mêmes arguments contre (voir plus haut) .

Notamment, il y a opposition à des hautes constructions considérées comme des tours .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Le 22/11/2019 – observation n° 13 (registre)

Monsieur et Madame Kirhlgatz

6 rue Rémy Dumoncel 77 210 Avon

Habitant le vieil Avon depuis 25 ans environ, nous sommes résolument contre tout ce projet : tous ces logements en plus sur notre territoire du vieil Avon, même construit à Fontainebleau . Ce qui nous inquiète le plus, c'est le manque de transport déjà très rare . La ligne 3 et 8 fonctionne quand elle peut ...

Et ce projet va se rajouter à ceux créés par l'installation du siège PICARD .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable argumentée .

C'est toujours la crainte pour les Avonnais de l'insuffisance de transports en commun, même si les logements sont construits à Fontainebleau .

Le 02/12/2019 – observation n° 14 (registre)

Mr PECOUD Gilles

9 rue du Rocher d'Avon 77 210 Avon

Je suis contre ce projet d'aménagement et à la modification du Plan d'urbanisme .

L'aménagement est démesuré pour un tel quartier qui n'a pas les voiries suffisantes à un afflux de population nouvelle .

Cet aménagement situé sur la commune de Fontainebleau va impacter exclusivement la commune d'Avon qui va devoir en supporter les inconvénients et les nuisances, la ville de Fontainebleau percevant elle les impôts !

- *Voirie sous-dimensionnée et déjà saturée par des véhicules en transit*
- *Afflux de voyageurs sur la ligne R (SNCF) déjà grandement saturée*
- *Qui va payer les dégâts à la voirie d'Avon pour ces nouveaux bellifontains qui emprunteront la voirie d'Avon vers la gare*
- *Projet immobilier inesthétique (proximité du château)*
- *Le maire de Fontainebleau verra sa population augmenter et son salaire avec, tandis que la ville d'Avon ne supportera que les embarras*
- *La hauteur des bâtiments est trop élevée*
- *Les réseaux d'assainissement ne sont pas adaptés à une hausse de population*
- *Problèmes de circulation rue Gambetta (bus, camions ...)*
- *Ce projet vise à entasser de la population dans une cité dortoir*
- *Il faut penser qu'après ce quartier, il y aura un aménagement à court ou moyen terme de toute la zone militaire qui amènera un nouveau surcroît de population et de nouveaux problèmes de densité .*

AVIS DEFAVORABLE à la modification du Plan d'urbanisme .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, car cet afflux de logements impacte la seule commune d'Avon sans recettes fiscales supplémentaires .

Autres arguments contre : cité dortoir, hauteur des bâtiments, circulation, VRD ...

Le 02/12/2019 – observation n° 15 (registre)

FRAIX Arlette

77 210 Avon

Avis très défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation très défavorable, mais qui n'est pas étayée .

Le 04/12/2019 – observation n° 16 (registre)

M. et Mme RIOU Jean-Jacques

14 rue de la Charité 77 210 Avon

En tant qu'habitante du vieil Avon, rue de la Charité, nous sommes totalement défavorable au projet de modification n°10 du PLU concernant le site des Subsistances, tel que proposé .

Le bassin d'emploi de la Communauté d'agglomération n'est pas en mesure d'offrir une vision à mille personnes supplémentaires .

Le projet risque d'aboutir à la création d'une cité-dortoir avec une augmentation significative de la circulation déjà trop dense, des problèmes de sécurité des personnes et des nuisances sonores toujours plus grandes .

Il faudrait privilégier les établissements publics ou privés qui favoriseraient l'emploi .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, notamment, à cause d'une cité dortoir en construction .

Proposition : privilégier des établissements publics ou privés qui favorisent l'emploi .

Le 04/12/2019 – observation n° 17 (registre)

Michel BOURGOIN

14 ter rue Saint Louis 77 300 Fontainebleau

Dévalorisation potentielle du cadre de vie actuel de la ville par une densification excessive .

En dehors du projet « in situ » son impact sur la ville est considérable :

Augmentation immédiate d'environ 8% minimum de la population .

Les structures publiques (hôpital, parking ...) actuelles ne sont pas à même d'absorber cet apport brutal de population .

Ce secteur est déjà isolé du fait de la présence du château et du passage quasiment obligatoire par la route des cascades (ce qui est son droit) tout le quartier du

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Bréau et alentours serait isolé . L'accès en voiture est quasiment impossible (rue du Parc avec débouché rue Grande Sinon, c'est le carrefour de l'obélisque ou Avon) .

Apport de véhicule (489 logements = 1 ½ voiture par famille)

Pas d'emploi sur le bassin de Fontainebleau et environs . Déplacement sur la région parisienne obligatoire . Les trains sont déjà saturés . Et le stationnement à la gare prévu est déjà difficile pour la population existante .

Considérations sur le projet « in situ » .

Hauteur de R+6 déraisonnable . Ce n'est plus dans le sens de l'histoire .

Problèmes des viabilités ? Qui paie ? Augmentation sensible et brutale de nos impôts ?

Quelles créations d'emplois sont prévues sur le site ? (hormis l'hôtel et quelques commerces) .

Qu'est-il prévu pour les créations de classes sur place ?

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

Avec toujours les mêmes arguments qui sont repris dans le tableau synthétisant les observations auxquelles répond la CAPF .

Le 05/12/2019 – observation n° 18 (registre)

Monsieur Daniel CARBONEL

Ancien conseiller municipal de la ville d'AVON

56bis rue Gambetta 77 210 Avon

1) Je constate que le registre n'est pas en accès direct facilement accessible

2) Je suis très défavorable à cette modification du PLU de Fontainebleau Avon

3) Je constate que le promoteur n'envisage aucun aménagement public : école, etc.

4) Augmentation significative du trafic routier passant par la rue de la Charité pour rejoindre la gare

5) Rien concernant la création d'emplois

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

A défaut du registre papier, il reste le registre électronique .

Les autres arguments restent recevables et ils sont récurrents .

Le 05/12/2019 – observation n° 19 (registre)

MARILLIER Jacqueline

Rue de la Paroisse 77 300 Fontainebleau

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Habitante rue de la Paroisse, je suis contre le projet de PLU de Fontainebleau-Avon - à la caserne militaire d'Avon . Rien n'est envisagé en ce qui concerne les écoles, les transports . Avis très défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :
Observation défavorable par défaut d'équipements collectifs .

Le 06/12/2019 – observation n° 20 (registre)

Michel RAFTON

Résidence Les Séphoras bât. 1

9 rue de Rocher d'Avon 77 210 Avon

JE SUIS CONTRE CE PROJET en l'ETAT :

- *sous-dimensionnement des voiries*
- *actuellement des poids-lourds se croisent difficilement*
- *tout-à-l'égout sous-dimensionné*
- *réseaux ENGIE compatibles ?*
- *nuisances sonores*
- *augmentation du flux de véhicules*
- *problème futur de stationnement (en sous-sol pour créer de la verdure en surface !)*
- *augmentation de rotations de bus (en bus comme à Londres à 2 niveaux !)*
- *établissements scolaires ??? crèche ???*
- *éboueurs ???*
 - *je n'ai pas vu : espaces verts superficie ?*
 - *ABF autorise ce genre de constructions à proximité du château ?*
 - *Quels impacts sur nos impôts ?*

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable avec des arguments dont beaucoup sont recevables, à cause de l'augmentation de population qui se répercute sur la voirie, le flux de véhicules, sur le stationnement ... En revanche, d'autres problèmes (VRD), rotations des bus ... se gèrent, sans avoir un lien direct avec la modification n° 10 du PLU .

Le 06/12/2019 – observation n° 21 (registre)

Christian DORET

105 rue St Merry 77 300 Fontainebleau

- *manque point même infrastructure existantes et envisagées*
- *problème des accès notamment piétons et vélos*
- *l'incidence du nombre de logements (900) par rapport aux déplacements en liaison avec l'extension d'Avon*
- *liaisons avec le centre de Fontainebleau (navette) et la gare de Fontainebleau-Avon*

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

- *la proportion entre bâti, aménagement-parking et espaces verts est trop favorable aux bâtiments*

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable avec des arguments recevables surtout ceux relatifs à l'infrastructure et à la mobilité .

3.2.2 Observations orales du public

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

Il y a eu de multiples visiteurs à chaque permanence, au nombre de 5 .

Ceux-ci ont demandé des explications sur l'enquête publique et son objet, à savoir une déclaration de projet, ensuite une mise en compatibilité du PLU sur le secteur .

Tous s'intéressaient à la préservation des espaces verts sur le site . Certains s'intéressaient à la hauteur des bâtiments à construire . Tous étaient opposés à amputer la forêt de Fontainebleau pour le projet INSEAD, mais ce n'était pas le cas . De toute façon, c'était impossible règlementairement .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

La modification du PLU portait sur 5 sites .

Il n'y en a qu'un seul projet qui ait vraiment retenu l'attention des visiteurs : l'aménagement du Parc des Subsistances, site n° 3, en immeubles de logements .

Il y a eu au moins une douzaine de visiteurs qui se sont exprimés oralement sur le projet d'aménagement de cet ancien Parc militaire en logements : ils étaient tous opposés à celui-ci, en expliquant qu'un habitat « de masse » aura des impacts négatifs sur le Vieil Avon . Certains ont même fait valoir que le consentement aux impôts supposaient d'avoir « à dire son mot » sur ces aménagements . Ils s'étonnaient ainsi qu'il n'y ait pas eu de concertation préalable . Mais, il fut répondu que la procédure de la modification de PLU ne prévoyait pas de concertation préalable .

Ces visiteurs, lors de leur passage, n'ont pas souhaité laisser d'observations écrites .

Le Commissaire enquêteur a sur le projet donné beaucoup d'explications demandées par ces multiples visiteurs .

3.2.3 Observations du public sur le registre électronique

Il a été relevé les courriels à l'adresse internet :

urbanisme@fontainebleau.fr

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

Le 24/10/2019 – observation n° 1 (courriel)

Hendriks Marc

Il va sans dire que je suis fortement opposé à ce projet . La forêt de Fontainebleau de notre patrimoine, c'est un espace protégé et qui doit le rester . Si l'INSEAD veut rénover ses vieux bâtiments, grand bien lui fasse, mais détruire des espaces verts PROTEGES, c'est inadmissible . Nous n'allons laisser passer ça .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais avec faux argument : il n'a jamais été question de porter atteinte à la forêt de Fontainebleau .

Quant aux espaces verts protégés, il y a un équilibre des surfaces végétalisées, quand on fait le compte des 2 bâtiments démolis, de la végétalisation du parking de surface par rapports aux deux bâtiments et du petit pavillon construits .

Le 24/10/2019 – observation n° 2 (courriel)

Bandiera Marie

La forêt passe en priorité, on ne peut pas souhaiter qu'elle fasse partie du patrimoine mondial de l'UNESCO et vouloir laisser l'INSEAD s'agrandir à ses dépens . Restez cohérent, s'il vous plaît !

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais avec un faux argument : la surface de plancher de l'INSEAD se développe, certes, mais sans toucher à 1 m² de la forêt de Fontainebleau .

Cette forêt bénéficie du maximum de protection possible .

Le 24/10/2019 – observation n° 3 (courriel)

Chauvin

Je suis contre ce projet .

Nos forêts doivent être protégées, nous sommes dans un contexte de réchauffement climatique important et les arbres sont nos sauveurs ! Surtout si proches d'une ville . Ils permettent d'absorber le CO2 et de limiter la chaleur .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais sans objet, puisque le développement de l'INSEAD se fait sans toucher à la forêt .

Le 24/10/2019 – observation n° 4 (courriel)

Vieuxmaire

Protégeons notre si belle forêt !

Non à ce projet .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Observation défavorable, mais sans objet, puisque le développement de l'INSEAD se fait sans toucher à la forêt .

Le 29/10/2019 – observation n° 5 (courriel)

SIMONS Adrien

Je suis opposé à ce projet .

La zone forestière est précieuse, il est primordial de la protéger de l'urbanisation et illégitime d'en détruire une parcelle pour les intérêts de l'INSEAD .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Avis défavorable, mais sans objet, puisque le développement de l'INSEAD se fait sans toucher à la forêt .

Le 29/10/2019 – observation n° 6 (courriel)

Dominique Cormier

Contre !

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais sans en expliquer les raisons .

Le 29/10/2019 – observation n° 7 (courriel)

Fabien H.

Non et non .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais sans en expliquer les raisons .

Le 04/11/2019 – observation n° 8 (courriel)

Anne-Caroline Borie 17 rue des Provençaux 77 300 Fontainebleau

... En effet, notre forêt est un patrimoine protégé et l'INSEAD devrait privilégier la rénovation de ses locaux plutôt que de s'étendre sur le territoire naturel exceptionnel qui l'entoure et que nous devons à tout prix préserver .

Si vraiment l'INSEAD a besoin de surface supplémentaire, pourquoi ne pas leur proposer les anciens terrains militaires vacants ?

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

L'extension en surface de plancher n'entame aucunement le patrimoine protégé qu'est la forêt de Fontainebleau .

La suggestion de proposer des anciens terrains militaires pour un besoin de surface supplémentaire aurait le grave inconvénient de disloquer l'INSEAD .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Le 29/10/2019 – observation n° 1 (courriel)

Dominique Corbier

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Non, je ne suis pas d'accord avec ce projet !

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Une observation défavorable prend de l'intérêt quand elle est étayée d'arguments .

Le 14/11/2019 – observation n° 2 (courriel)

DAMIEN H.

Concernant le projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, étant un habitant du vieil Avon ayant une vue sur l'axe des Subsistances Militaires, je ne suis pas favorable à des immeubles de 18 m de haut, au-delà de 4 étages, cela est trop haut . Quel sera l'impact sur la circulation sur la route militaire et sur la rue du Rocher d'Avon (aucunement est cité le siège de Picard qui aura aussi une influence sur la circulation dans le quartier . Cette zone étant excentrée de Fontainebleau, quid des écoles ? des services publics ?

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

La remarque sur la hauteur des bâtiments jugée excessive est recevable .

Des logements aux Subsistances augmentent la circulation automobile ; une activité économique, comme Picard, augmente beaucoup moins la circulation .

Le 14/11/2019 – observation n° 3 (courriel)

Marie Clousier

Habitant à Avon, en limite de Fontainebleau et à proximité des Subsistances, je souhaite par la présente manifester mes objections quant au projet :

- *très attentive au PLU d'Avon lors de l'acquisition de notre maison, nous avons justement choisi d'habiter en zone verte protégée pour le calme et la nature à proximité . La hauteur des faîtages, le bétonnage et la modification du PLU bellifontain sans avoir mesuré l'impact sur ce lieu à proximité directe du château, patrimoine national m'interroge ...*
- *je m'interroge aussi sur la circulation . Nous avons aussi choisi ce lieu, car il est aisé de se garer dans notre rue et que je suis une profession libérale sur mon lieu d'habitation . Une circulation et un stationnement plus complexes, outre les nuisances, outre les nuisances personnelles pourraient nuire à mon activité*
- *enfin quel impact sur les transports (bus vers la gare, Transilien vers Paris) et sur les écoles ? Cet accroissement de la population aura forcément un impact . Qu'est-ce qui a été prévu en la matière ?*

Je comprends bien que le quartier des Subsistances ne peut rester en l'état et qu'un réaménagement doit être pensé, mais ce projet me paraît ne pas prendre tous les éléments en considération ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Observation défavorable, notamment en raison des hauteurs d'immeubles jugées excessives dans le projet de règlement . Par ailleurs, l'augmentation de population produit des difficultés de circulation et de stationnement nuisibles aux activités avonnaises .

Le 17/11/2019 – observation n° 4 (courriel)

ZEKRI

Concernant le projet de Modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, étant un habitant de Avon limitrophe de Fontainebleau, je ne suis pas favorable au projet de constructions d'immeubles de 6 étages, en effet il faut privilégier la cohérence avec le Bréau et le reste de la ville .

Aucune étude n'a été faite pour étudier l'impact de la circulation sur la route militaire et sur la rue du rocher d'Avon .

Pour les 500 logements prévus, quid des emplois dans la région ? Quid des écoles, collèges et lycées ? quid des transports SNCF ? quid des commerces de proximité ? quid des installations de sport et loisirs ? quid des espaces verts ?

Une étude s'impose avant de pouvoir accepter ce projet .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable : une étude d'impact de mobilité s'impose avant d'accepter ce projet .

Le 17/11/2019 – observation n° 5 (courriel)

TRASSART

Domicilié dans le vieil Avon, rue Gambetta, je m'interroge fortement sur l'opportunité du projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau/Avon tel qu'il est conçu .

En effet, ce projet va impacter la population du vieil Avon de par un afflux très important de population dans un environnement concentré et non adapté : rue Gambetta (axe Avon/gare/Avon) très fréquentée et déjà en partie saturée aux heures de pointe . Sans compter la pollution visuelle générée par des immeubles de 18 m de haut, alors que nous sommes dans un environnement protégé par le château et l'église du 11^{ème} siècle du vieil Avon . La rentabilité ne doit pas se réaliser à n'importe quel prix .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . La rentabilité ne doit pas être cherchée à n'importe quel prix .

Le 17/11/2019 – observation n° 6 (courriel)

GUERIN ANNE-SOPHIE

Je suis défavorable à la modification du PLU concernant le quartier dit des subsistances qui jouxte la commune d'Avon . Les nouvelles règles proposées visent à augmenter le volume constructible . Or aucune étude d'impact liée à ce projet (tant sur le flux de véhicules que sur la fréquentation de la ligne R presque saturée) n'a été

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

communiquée . La densification excessive n'est pas une solution face au changement climatique . Il est urgent de ramener la nature en ville pour lutter contre la canicule et l'appauvrissement de la biodiversité . En outre, cet aménagement mérite une concertation préalable avec la ville d'Avon . Pourquoi ne pas intégrer une infrastructure communautaire (gymnase, skate parc) et des jardins familiaux ?

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable : pas d'études de mobilité, de végétalisation et pas de concertation préalable . Mais celle-ci n'est pas prévue dans la procédure de la modification .

Le 18/11/2019 – observation n° 7 (courriel)

YANN MOREAU

Comme cela a été démontré par les associations (voir les fichiers mis en ligne dont les liens se trouvent plus haut sur cette page), ce projet n'est pas du tout conforme à une vision écologique respectueuse du cadre exceptionnel de notre agglomération et, comme si cela ne suffisait pas, sa rédaction même pose problème en matière de méthode de gouvernance comme cohérence juridique . On notera plus particulièrement que les modifications concernant le terrain des subsistances, sont à juste titre, largement rejetées par les riverains avonnais qui sont tout autant concernés que les bellifontains .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable : pas de vision écologique dans le projet, d'où un rejet des Avonnais .

Le 19/11/2019 – observation n° 8 (courriel)

Frédéric Bérat et des citoyens inquiets de Fontainebleau

... Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU pour le projet des subsistances militaire, veuillez trouver ci-joint une présentation d'avant-projet définitif datée du 14 octobre 2019 par le promoteur du projet . 489 logements sont prévus dans cette zone, en R+6 jusqu'à une hauteur de 21 mètres .

Ces éléments sont d'intérêt public, aussi je vous prie de bien vouloir les mettre en ligne ainsi que le présent e-mail afin que le public puisse s'exprimer en connaissance de cause ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Le projet de logements du promoteur (APD) (avant-projet définitif) explique le projet de modification du PLU aux Subsistances .

Le 20/11/2019 – observation n° 9 (courriel)

KHELIL

Nous sommes résolument contre la réalisation d'une construction d'une telle envergure de logements qui aura un impact néfaste inéluctable du vieil Avon : circulation densifiée, dégradation de cadre de vie, dégradation de cadre de vie avec des bâtiments de

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

6 étages générant une pollution visuelle en total décalage avec la nature des monuments environnants . Pollution sonore et environnementale qui impacterait la faune et la flore de notre belle forêt .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Le projet de logements est trop important et donc, impacte trop la zone .

Le 21/11/2019 – observation n° 10 (courriel)

TROCHET

... Je trouve que l'idée de réhabiliter le bâtiment de l'armée est une excellente idée, car il présente un intérêt architectural et historique local, est bon état et mérite donc d'être rénové .

Apporter des solutions de logement autour de Fontainebleau/Avon est aussi un signe d'attractivité et peut dynamiser la vie locale .

Cependant, il semble inconcevable de prévoir une telle densité de population sur un axe déjà trop surchargé (voitures, bus et surtout camions) . Multiplier par 2 ou 3 la densité locale se ferait à quel coût pour la pollution visuelle et sonore ? Sans compter les conséquences sur la sécurité routière de cet axe déjà dangereux (route et trottoirs étroits, vitesse des véhicules trop importante, passages de camions toute la journée) .

Ensuite, il semble tout aussi évidemment inconcevable que la ville d'Avon ne soit pas mise dans la boucle sachant que le vieil Avon en porterait la majorité de l'impact décrit ci-dessus . Donc, développer la zone est nécessaire, mais que cela se fasse intelligemment avec un projet crédible et une concertation locale afin de trouver le meilleur compromis .

Pascal

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable nuancée . En effet, il n'y a pas opposition à des logements, mais la modification du règlement sur ce site engendre une densification d'habitat nuisible à l'équilibre local .

Mais aussi avis favorable : réhabiliter un vieux bâtiment militaire, celui des Subsistances, défendu par l'ABF, ce qui apporte une attractivité architecturale locale pour la ville .

Le 21/11/2019 – observation n° 11 (courriel)

ZUO LI

... Je viens de prendre connaissance du projet d'urbanisation près du cinéma . Je comprends son intérêt, mais ma famille et moi pouvons aussi imaginer son impact .

Je ne comprends pas que la ville d'Avon ne soit pas mise en boucle d'un tel projet et je suis contre subir un tel développement sans y avoir été associé ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Observation défavorable, mais modérée . Il a été ressenti une absence de concertation préalable entre Avon et Fontainebleau .

Le 21/11/2019 – observation n° 12 (courriel)

Monsieur Dupont

M'étant documenté sur le projet du terrain des subsistances militaires, je viens vous faire part de mes inquiétudes sur ce dernier . Passant outre les éventuels impacts de ce projet concernant les transports et plus généralement les services, la plus grande inquiétude que je soulève est certainement l'aspect « amassement » d'un ensemble comportant logements . En effet, sur 34 000 m², la densité de population me semble digne de celle d'un grand ensemble, et donc, en totale dysharmonie avec la ville de Fontainebleau (20 mètres de hauteur à côté du château ... Cela me semble beaucoup) . Ne faudrait-il pas baisser le nombre de ces logements par deux et gagner en qualité de vie afin de mieux intégrer ce quartier au reste de la ville, c'est-à-dire privilégier le qualitatif au quantitatif (ce projet ressemble quand-même sur le papier à la création d'un grand ensemble où viendront s'entasser les gens) . C'est la qualité de vie qui fait que Fontainebleau se démarque des autres villes, et ce n'est sans doute pas en créant un quartier que je crains voir devenir dortoir qu'elle abondera en ce sens ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Le projet de logements est jugé comme un « amassement » et ne correspond pas à la qualité de vie bellifontaine .

Le 22/11/2019 – observation n° 13 (courriel)

Madame Sandra AGNELLO 7 allée du Rocher 77 210 Avon

... Fontainebleau avait sa propre verrue à l'entrée de Fontainebleau avec la tour Warnery . A sa sortie du côté, il y aura donc sa jumelle 18 m de faitage ! Sans rien penser aux conditions de vie et de circulation de vie et de circulation sur la ville d'Avon !

J'ai bien conscience que mon avis importe peu dans l'élaboration de ces nouveaux projets, puisque les subsistances ont été rachetées à hauteur de 16 000 000 € . Je comprends bien que ce n'est pas pour faire pousser l'herbe et y mettre des moutons ! Toutefois, on aurait pu prendre soin de notre environnement et de la proximité avec le Château ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Le projet de logements n'est pas jugé en harmonie avec le château .

Le 01/12/2019 – observation n° 14 (courriel)

NATHALIE B.

Je suis complètement défavorable à la modification du PLU concernant le quartier dit des Subsistances comme c'est proposé . 1 500 habitants de plus sur cette

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

partie de Fontainebleau qui manque de tout, c'est irresponsable . Quelle serait la gestion du trafic, des services, des déchets ? où sont les emplois ? la ligne R est déjà saturée . Le projet ne répond à aucune question basique et pour quel coût ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Même si le nombre de 1 500 habitants est sans doute surestimé, ce projet de logements pour être accepté doit s'intégrer dans un ensemble plus vaste constitué de services, avec des emplois .

Le 03/12/2019 – observation n° 15 (courriel)

WENDY B.

Je suis totalement contre la réalisation de ce projet .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Avis défavorable, sans doute à cause des logements envisagés sur le site n° 3 .

Le 04/12/2019 – observation n° 16 (courriel)

VIRGINIE MOREAU

Je suis opposée à ce projet .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, a priori à cause de l'installation prévue de bâtiments de logements toujours sur le site n° 3 .

Le 04/12/2019 – observation n° 17 (courriel)

LAURENCE DE LA COUSSAYE

Je ne suis pas d'accord pour la construction de logements sur les terrains des subsistances militaires, car ce n'est pas des logements qu'il faut à Fontainebleau, mais des emplois . Faire venir de nouveaux habitants, alors que les réseaux de transport, notamment, le train, sont plus que saturés est une hérésie . Faire venir des entreprises serait bien plus profitable à la ville et à ses habitants .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . En effet, la priorité doit être donnée aux entreprises et donc, aux emplois, surtout avec des transports déjà saturés .

Le 04/12/2019 – observation n° 18 (courriel)

BOMBAUD ANNABELLA

Je suis contre ce projet d'urbanisation massive ! accueillir de nouveaux habitants oui, mais de façon progressive sur un long terme ... une logique humaine !!!

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais modéré . Il y a trop de logements prévus d'un bloc .

Le 05/12/2019 – observation n° 19 (courriel)

PATRICIA ROUAN

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Je ne suis pas favorable à ce projet strictement commercial qui ne valorise pas le quartier du vieil Avon fortement impliqué dans les conséquences de cet ensemble excessif d'habitations . Immeubles trop hauts !

Circulation encore plus intense dans la rue Gambetta et dans le quartier du vieil Avon .

Beaucoup trop de petits appartements .

Ces terrains militaires seraient mieux utilisés en recréant un espace vert, quelques entreprises et habitations partagés en immeubles à bas étages (max.3) et maisons .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Il y a une préférence pour un espace vert, des entreprises et de petits immeubles quand il s'agit d'habitat .

Le 06/12/2019 – observation n° 20 (courriel)

ANNICK PELESZKO

Pas de logement, mais du culturel, des ateliers, un repaire café, des lieux de rencontre et d'échange, aucun café philo à Fontainebleau, pourquoi, nous avons pourtant de grandes écoles !!!

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Proposition de solutions alternatives à des logements .

Le 06/12/2019 – observation n° 21 (courriel)

SOPHIE P.

... Quelle densité de projet dans une seule modification, alors que chacun d'eux a besoin de concertation !

Concernant celui du Bréau, que tous ceux allant au cinéma sont amenés à fréquenter, je rejoins les avis précédents quant à la hauteur des bâtiments . Il est étonnant que la déclivité des hauteurs se fasse vers le siège Picard . Cela donne des façades sur rue très hautes, alors que c'est justement la vitrine du quartier . Cela écrase la halle alors que le projet du cinéma l'a bien mise en valeur . Cela augmente les nuisances sonores par réverbération . Quel est le propos architectural ? Financier uniquement par rapport à la surface ? Il faut bien densifier pour accueillir les logements sociaux qui doivent se contenter d'être logés ? un abaissement des immeubles sur rue vers un point culminant au centre de la parcelle pour l'hôtel, ne serait pas plus harmonieux pour les habitants de ces logements et les riverains ?

D'autre part, se pose la question toujours difficile à Fontainebleau du stationnement . Les parkings en souterrain ne sont jamais suffisants ... pour dynamiser les commerces ... J'espère que la construction du parking « silo » verra bien le jour, car la tentation de se garer dans le parking cinéma sera grande ...

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Concernant les transports publics, l'offre de Fontainebleau est effectivement sous-dimensionnée actuellement, tant au niveau des bus que de la ligne R (commentaire de touristes du 93 qui n'avaient jamais vu pareille condition de voyage dans leur ville !). Et je trouve dommage que la place du déplacement à vélo n'ait pas été mise plus en avant (le partage (le partage des voies routières étant une place par défaut, un niveau de base quand on ne veut pas s'en occuper), alors qu'il pourrait y avoir de véritables développements à l'instar des voies publiques et permettre aux plus jeunes bellifontains et avonnais de rejoindre le cinéma en toute sécurité.

Le dynamisme et la réussite d'un quartier passe par son ouverture vers le reste de la ville et l'envie donnée aux extérieurs de venir, d'où la nécessité d'équipements ... Et si s'y installait un pôle de médecins ? ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Il est ressenti un manque de concertation .

Il n'y a pas de sens architectural, mais financier . Outre les arguments contre déjà développés, il n'est pas prévu des circulations douces pour aller au cinéma . L'idée d'un pôle de médecins est intéressante .

Le 06/12/2019 – observation n° 22 (courriel)

MONIKA F.

... Je suis opposée à ce projet urbain . Nous devrions, sans aucun doute, réhabiliter les anciennes subsistances militaires, mais il faut le faire de manière intelligente . Il faudrait notamment imposer des limites quant à la densité des logements .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais nuancée . Mais, les gros bâtiments des Subsistances militaires ne méritent pas d'être réhabilités . La densité de logements est déjà moindre avec cette modification n°10 de PLU .

Le 06/12/2019 – observation n° 23 (courriel)

Dominique Lecerf

... J'ai pu assister hier soir, 5 décembre 2019, à la réunion publique relative au projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon organisée dans le salon d'honneur de l'Hôtel de ville de Fontainebleau .

On pourrait s'étonner tout d'abord qu'il y ait beaucoup d'Avonnais dans la salle . Leur intérêt se vérifie aussi par les observations nombreuses postées par les Avonnais sur le site de l'agglomération et que j'ai lues avec attention comme vous-même sans aucun doute . Les débats ont été éclairants en la matière . Les Avonnais sont soucieux de leur entrée de ville au regard de la proximité du quartier du Bréau .

Je ne reviendrai pas sur les échanges des participants concernant leurs craintes sur la densité de logement et les hauteurs augmentées par le projet de modification du PLU, l'aspect environnemental ... les habitants d'Avon et de Fontainebleau vivent une

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

difficulté majeure en termes de transport vers Paris (ligne R) et un manque cruel d'emplois et elle ne peut pas être prise en compte dans un tel projet .

Le projet de modification de PLU, même si cela est nié par le maire de Fontainebleau, est d'adapter ses règles à un projet cohérent . Certes, vous l'avez dit, l'enquête ne porte pas sur le projet, mais il est évident par le projet de règlement après sa modification .

De plus, les considérants du PV du Conseil municipal CM19-062-bis qui ont conduit à émettre un avis défavorable à ce projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon sont édifiants concernant le manque de transparence du projet qui conduit à modifier le PLU . J'ai noté « l'absence de visibilité de la part de la ville d'AVON sur le projet, sur un terrain en limite directe avec la ville d'AVON et le quartier du Vieil Avon, l'absence de concertation, aucun avant-projet n'ayant été présenté au préalable, le manque de précision quant aux hauteurs des constructions du projet du parc des Subsistances, (niée par le maire de Fontainebleau), et la nécessité de préciser la disposition proposée : « une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural » .

Ce dernier point est d'ailleurs repris par les services de l'Etat dans le courrier référencé STAC PSPT 2019-306 adressé au président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et reçu le 18 octobre 2019 . Cet avis soulève plusieurs observations générales sur le contenu des notices justificatives de l'OAP, ainsi que sur les modifications du règlement proposées et particulièrement les règles de hauteur . Je cite :

« Pour rappel, la règle de hauteur est formulée en principe en suivant une logique de zone, afin de favoriser non seulement sa lisibilité mais aussi son applicabilité . Le règlement écrit du PLU doit s'astreindre à expliquer clairement l'articulation entre les règles transversales et celles propres à chaque zone . Les dépassements autorisés nécessitent d'être encadrés par des critères objectifs (quantitatifs) afin de s'assurer que les dépassements répondent aux finalités du projet urbain » .

En effet, la mention « effectif intérêt architectural » est soumise à appréciation et donc à subjectivité .

De plus, je m'étonne aussi du paragraphe suivant : « Lors de la réunion de présentation, en date du 20 septembre 2019, la collectivité n'a pas présenté le projet d'aménagement du site des Subsistances . Ainsi, les observations émises dans cet avis ne le sont qu'à la vue de l'évolution du règlement écrit avec la règle de droit, et ce sans pouvoir aller plus loin dans la vérification de la compatibilité avec le projet » ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

Bien de ces arguments sont repris dans le tableau synthétisant les observations avec des réponses de la CAPF .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

La réunion publique a permis au Maire de préciser son important projet de logements et de le défendre . Même s'il y a des commerces au pied d'immeuble, il n'y a pas de place aux entreprises .

Les remarques sur les emplois, sur la saturation des lignes de chemin de fer, sur l'absence de lisibilité de la part de la ville d'Avon, sur la hauteur des bâtiments non quantifiée, le manque de concertation ressenti ... sont fondées .

3.2.4 Observations des associations**Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau**

Le 22/10/2019 – observation n° 1 (lettre)

Association CDAS

27 rue du Vieux Ru 77 210 Avon

Fontainebleau Patrimoine

24 boulevard Thiers 77 300 Fontainebleau

La présente observation concernant les modalités d'extension dudit institut et non le principe de celui-ci .

1/ Suppression d'espaces verts protégés (EVP)

... Il nous apparaît que la réduction des espaces verts protégés eût mérité une compensation foncière, en plus de l'opération d'habillage paysagère .

2/ Abaissement des obligations de stationnement

... les usagers de l'INSEAD débordent allègrement sur les stationnements publics à proximité ...

... Les associations ... pas convaincues ... considèrent qu'il n'y a pas lieu à réduction des obligations de stationnement .

3/ observations complémentaires

L'absence d'enquête publique à Avon pourtant concerné par les évolutions en bordure immédiate de son territoire nous apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité en privant les populations concernées par les nuisances susceptibles d'être générées par le projet ...

... Par ailleurs, les associations soulignent l'indigence de la délibération prescrivant la modification du PLU en raison d'une insuffisante définition des objectifs poursuivis ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

La suppression d'EVP est vraie . Mais si on fait le calcul des emprises de bâtiments sur site, on passe de 40% de sols naturels à 58% de sols naturels libres : le gain en espace vert ou végétalisé est de 43% .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Effectivement, il y a un débordement de véhicules sans doute venant de l'INSEAD sur le parking de la piscine . Mais ce débordement résulte de travaux de parking sur le site de l'INSEAD ; ce débordement serait, donc, provisoire .

Effectivement, on aurait pu penser à une concertation préalable dans le cadre de la CAPF relatif au Parc des Subsistances, mais aussi sur l'aménagement des friches au du parc du château, même si celles-ci se trouvent exclusivement en territoire bellifontain . En effet, il y a un impact certain et même direct sur la commune d'Avon .

Le 19/11/2019 – observation n° 2 (lettre)

Observations personnelles de Jean Vuailat

Secrétaire du CDAS d'Avon

Les autres modifications (y compris la « mise en conformité »)

Sur ces points, je partage l'avis des deux associations qui se sont déjà exprimées, et je ne fais pas de commentaire complémentaire, sauf sur une question de vocabulaire : le terme de « mise en conformité » du PLU avec le projet de l'INSEAD me semble beaucoup plus forte que celui d'adaptation » et correspond davantage, selon moi, à la régression du droit citée plus haut (voir le texte de la lettre in extenso dans les p.j.) .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable, mais avec un argument contestable . D'abord, il y a confusion : il ne s'agit pas d'une mise en conformité, mais d'une mise en compatibilité . Ensuite, c'est la voie normale de faire une déclaration de projet pour aboutir à une mise en compatibilité du PLU Fontainebleau-Avon .

Effectivement, on constate depuis quelques années une régression du droit environnemental, mais la présente enquête n'est pas concernée par cette régression .

Le 21/11/2019 – observation n° 3 (lettre)

Observations du Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde de Fontainebleau par Christian Roggeman Président du CDAS de Fontainebleau

Mise en compatibilité INSEAD

Diminution des Espaces verts protégés: sous réserve que la suppression d'environ 2 0000 m² soit compensée par un traitement de qualité des 8 000 m² restants

Augmentation des hauteurs 18 m au lieu de 15m: sous réserve qu'il s'agisse d'un seul bâtiment de moins de 2 100 m² et que la réalisation assure une intégration de qualité avec l'environnement forestier (végétalisation ...)

Diminution du nombre de parking: on constate l'encombrement fréquent du parking dit de la piscine par des utilisateurs sans lien avec cette activité, donc probablement l'INSEAD, en conséquence nous estimons qu'il n'y a pas lieu de réduire les obligations de stationnement .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, mais avec des remarques .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Il y a réduction des EVP, tels qu'ils sont répertoriés . Mais les espaces verts ou végétalisés s'accroissent et de plus, ils bénéficient d'un traitement paysager . Celui-ci est confié à un paysagiste de renom .

Il a été répondu pour le parking .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Le 22/10/2019 – observation n° 1 (lettre)

Association CDAS

27 rue du Vieux Ru 77 210 Avon

Fontainebleau Patrimoine

24 boulevard Thiers 77 300 Fontainebleau

Observations communes du CDAS et de Fontainebleau Patrimoine

...

1/ le secteur l'hôpital et ses avoisinants

2/ le secteur de la clinique de la Forêt ; atteinte d'un espace vert

3/ le Parc des Subsistances

4/ le boulevard de Constance (site ONF)

5/ le centre- ville : réduction des obligations de stationnement

... l'impact d'accroissement de population n'a été nullement analysé (entre 2 070 et 2 530 habitants)

... la ligne (ferroviaire) R est saturée ...

Le secteur de l'hôpital et ses avoisinants

... les associations déplorent la réduction du périmètre de l'Hôpital et regrettent que l'on condamne ainsi toute possibilité future de développement au regard de démographie ou/et des besoins de l'avenir

Secteur de la clinique de la forêt rue Lagorse : atteinte à un espace vert

La zone UDcv nouvellement créée est destinée à l'urbanisation ...

... La commune a précisé que le terrain UDcv ... pourrait être menacé d'un lotissement et que ce reclassement le protégerait ...

La commune refuse, malgré notre demande, la mise en place d'un espace vert protégé ...

Le Parc des Subsistances

... La modification du PLU permettra la création de logements, de bureaux et de commerces, alors que le secteur était affecté aux équipements et aux activités lors de la modification n°3 du 11 décembre 2014 entérinant le changement d'affectation originaires

...

*La modification permettra une **spéculation immobilière sans avantage pour les habitants de l'agglomération et encore moins les riverains, soit une première tranche de 400 logements (15% de logements sociaux) avec 900 habitants annoncés . Plus tard, sans doute, le double, au regard de l'autorisation de bâtir permise par la modification du PLU .***

*La hauteur des constructions ira jusqu'à 6 niveaux . 18 mètres au faîtage de toiture en pentes, 20 m en toit terrasse . Pire, une hauteur non limitée en cas de soi-disant intérêt architectural . **L'impact sur le voisinage est oublié ...***

... Malgré la proximité de monuments historiques, on peut craindre pour l'harmonie architecturale .

*... **Le projet aura un fort impact sur la circulation** : avec 900 habitants et 0,49 voiture par habitant en S&M (ANFA2018), on aurait 440 voitures supplémentaires, dont beaucoup iront à la gare via Avon ou à Fontainebleau-centre (de plus, une route vers la RD606 sera mise en place, créant un appel d'air) ...*

... Le projet renforce le caractère de ville-dortoir avec ratio emplois / logements déséquilibré .

... Aucune étude n'est présentée sur la scolarité des enfants ...

... Les associations notent que le Conseil municipal d'Avon a donné un avis défavorable le 24 septembre 2019 :

- aux motifs « que la ville d'Avon (n'avait) **aucune visibilité ni possibilité de concertation** sur cette opération, en limite directe avec le quartier du « Vieil Avon » ...

Le boulevard de Constance : lotissement d'un terrain issu du massif forestier

Site actuellement occupé par les bureaux territoriaux de l'ONF, pris sur des terrains forestiers, jugé sous-densifié et susceptible de participer au renforcement économique et tertiaire de ce quartier dédié à la formation, sinon à des logements ...

La direction territoriale de l'ONF est susceptible d'abandonner ce site ...

La politique du CDAS d'Avon comme de Fontainebleau a toujours été ... de n'admettre que de très rares dérogations notamment en lien avec la gestion forestière .

*Lorsque le site d'une telle dérogation est désaffecté, le terrain doit être réintégré dans l'espace naturel dont il a été tiré ... **principe de non régression** de la protection de l'environnement (article L. 110-1 du Code de l'environnement) ...*

Le centre-ville : réduction des obligations de stationnement

La commune ... souhaite réduire les obligations en matière de stationnement (on passerait d'1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, à seulement 1 place de stationnement par logement minimum) ...

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

... Notre position est favorable à condition de circonscrire cette dérogation aux seuls logements anciens en excluant les éventuels projets en neuf.

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable qui ne concerne en fait que le seul site du Parc des Subsistances, avec des remarques fondées sur les logements, sur la hauteur des constructions, sur la circulation, sur le ratio emploi/logement, sur l'absence de visibilité pour la ville d'Avon,...

Il y a absence de concertation, même si cette absence n'est pas prévue dans la procédure de la modification de PLU ...

Le tout s'est traduit par un avis défavorable de la municipalité d'Avon .

Le 19/11/2019 – observation n° 2 (lettre)

Observations personnelles de Jean Vuailat

Secrétaire du CDAS d'Avon

... « Droit de l'environnement en France, une régression généralisée » ... comme la suppression expérimentale des enquêtes publiques dans deux régions ...

Le cas des Subsistances

La note d'observations complémentaires des associations a bien rappelé que la mairie de Fontainebleau s'était en gagée, fon 2014, lors de l'approbation d'une précédente modification ... à engager une réflexion sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ...

« Suite à l'abandon du projet d'hôpital (au Bréau), doivent être remises en question les orientations urbaines d'évolution du quartier . Une réflexion doit de nouveau être engagée quant à l'avenir de cette vaste emprise à forts en jeux à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes Pays de Fontainebleau .

Ce n'est qu'à l'issue de cette réflexion que les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) relatives à la reconversion des terrains militaires et en particulier du quartier du Bréau pourront être modifiées, dans le cadre d'une procédure adaptée et à une échelle plus globale (plan local d'urbanisme à l'échelle de la CCPF), pour tenir compte des nouveaux objectifs urbains ... C'est pourquoi la présente procédure de modification ne comprend aucune modification du PADD » ...

Le cas de la polyclinique et du terrain adjacent

... dans le magazine bimestriel de la ville de Fontainebleau n°76 de nov.-déc. 2019, p. 11 : « En plus des offres de restauration étudiante et de bibliothèque universitaire qui viendront compléter le projet (... sur le site de Damesme) plusieurs résidences universitaires permettront aux nombreux étudiants de se loger à quelques mètres seulement de leur nouveau campus » .

A priori, l'implantation de ces « plusieurs résidences universitaires ... proches du nouveau campus » ne pourrait se faire qu'à l'emplacement de la polyclinique et du

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

terrain adjacent ... une partie des logements construits aux Subsistances pourraient être occupés par des étudiants ...

Dans une interview au journal local du 11 novembre 2019, le maire de Fontainebleau dit qu'il y aura « 300 chambres (d'étudiants) dans l'ancienne Polyclinique » ... où sera une des « plusieurs résidences universitaires », mais où seront les autres censées être, elles aussi, proches du campus ... ?

Ce flou organisé devrait inciter ... à donner un avis défavorable au changement de zonage du terrain adjacent à la polyclinique .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable .

Tout a déjà été dit sur les arguments contre le projet du Parc des Subsistances .

Mais il peut être retenu la remarque suivante : « une réflexion doit de nouveau être engagée quant à l'avenir de cette vaste emprise à forts en jeux à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes Pays de Fontainebleau » . Il s'agit d'une concertation préalable .

Le 21/11/2019 – observation n° 3 (lettre)

Observations du Comité de Défense, d'Action et de Sauvegarde de Fontainebleau

Christian Roggeman Président du CDAS de Fontainebleau

Modification n°10 au PLU

1 – Observations concernant la validité de l'enquête publique

Il nous paraît essentiel d'obtenir une vision complète sur le plan de développement voulu et mis en place pour Fontainebleau .

... Notre association, toujours attentive à la transformation heureuse et harmonieuse de notre cité, demande plus de consistance et de vision sur le plan d'ensemble ...

...mais cette analyse est insuffisante par le manque de vision, de perspective et de projet sur le développement général de Fontainebleau ...

C'est pourquoi nous considérons que cette enquête publiques est insuffisante

...

2 - Rue Clément Matry : élargissement de la zone UDc

Avis favorable sous réserve du maintien des projets actuels (aménagement hôpital et EPHAD) assurant la conservation des bâtiments existants .

3 - Clinique de la Forêt Rue Lagorse : intégration d'une zone UDc / UDcv

Avis favorable concernant la partie bâtie UDc (5 500 m²), suite au départ de la Polyclinique .

En ce qui concerne le secteur UDcv (4 050 m²), le règlement nous laisse perplexe et nous estimons qu'il est impossible de donner un avis avec une définition aussi vague .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

4 - Avenue du Maréchal de Villars – Le Parc des Subsistances

Avis négatif en fonction des observations faites au §1 (pas de plan d'ensemble) .

... notre opposition déterminée à : « une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural »

Situé à 300 m du Domaine du Château, de tels bâtiments, dont aucune limite n'est fixée, seraient visibles du par cet du Château . Rappelons que la Tour Warnery qui pour la plupart des habitants et des visiteurs défigure l'arrivée sur la ville présentait en son temps un effectif intérêt architectural .

5 – Avenue de Constance

Avis favorable pour ce secteur déjà construit dans la continuité des zones urbaines .

6 – Adaptation règlementaire de la zone UA : stationnement

Notre position est favorable à condition de circonscrire cette dérogation aux seuls logements anciens en excluant les éventuels nouveaux projets .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, sauf pour le projet du Parc des Subsistances (site n°3), avec des remarques intéressantes .

Ce projet du Parc des Subsistances reçoit un avis défavorable . Pour le CDAS, en effet, le projet d'aménagement du Parc des Subsistances ne serait pas dans la bonne procédure, celle d'une modification de PLU . Il aurait fallu, selon le CDAS, la procédure de la révision de PLU . Cette procédure impose, en effet, une concertation préalable . Il y a aussi une autre procédure possible pour organiser la concertation préalable : la déclaration de projet .

Avec une enquête publique, on est dans une démocratie participative, mais dans sa phase aval .

En phase amont, on a la concertation préalable à élaborer avec les acteurs de projet pour bâtir celui-ci à soumettre à l'enquête publique . Selon les cas, cette concertation préalable est pilotée par la CNDP (Commission Nationale du Débat public) .

Le 22/11/2019 – observation n° 4 (lettre)

Association correspondante de Sites et Monuments

Inès de CHAMPETIER de RIBES

Le projet de nouveau quartier présenté à l'enquête publique fait connaître un projet incompatible avec l'identité de la ville de Fontainebleau, ville d'Art et d'Histoire .

La ville de Fontainebleau vient de subir l'aménagement indigne de la place de la République et voici une atteinte bien plus grave encore : la modification du PLU par les élus eux-mêmes au bénéfice d'un projet immobilier de très grande envergure ignorant l'histoire de la ville .

« Fontainebleau, une ville entre château et forêt », le précieux livre d'Yvonne Jestaz est le résumé de l'histoire de la ville, une histoire que le château et la forêt ont tracée sur le sol avec des signes déchiffrables comme une écriture et que nul intervenant dans le domaine de l'urbanisme n'a le droit d'ignorer » .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Patrimoine ignoré, pas d'emplois locaux, transports saturés, établissements scolaires insuffisants, ce projet rejeté par la ville d'Avon est une grave erreur auquel je donne un avis défavorable .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable à cause d'un projet immobilier de logements sur le site du Parc des Subsistances . Le patrimoine est ignoré, sans oublier les autres arguments recevables comme les transports saturés, pas d'emplois locaux, l'insuffisance d'écoles dans le dernier paragraphe . C'est pourquoi la ville d'Avon a voté un avis défavorable .

3.2.5 Observations dans les pétitions

Il n'y a pas eu de pétition .

3.2.6 Observations des élus**Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau**

Le 24/09/2019, extrait des délibérations du Conseil Municipal d'Avon

... Le campus regroupe aujourd'hui sur un peu plus de 4,8 ha et 48 267 m² de surface de plancher dédiés à l'enseignement ...

... Aussi il est proposé dans le cadre de cette déclaration de projet un sous-secteur UFa existant pour circonscrire les modifications proposées au strict projet de l'INSEAD ...

Concernant l'avis relatif au projet de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet pour l'extension et la réorganisation du campus de l'INSEAD :

Le Conseil Municipal,

Entendu le rapporteur en son exposé, sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré A L'UNANIMITE

- *DECIDE d'émettre un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet pour l'extension et la réorganisation du campus de l'INSEAD*

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, avec la recommandation de modifications pour concerner uniquement l'INSEAD .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Le 24/09/2019, extrait des délibérations du Conseil Municipal d'Avon

... « La friche des Subsistances Militaires, propriété de l'Etat, destinée à accueillir un programme de logements ainsi qu'une programmation complémentaire d'activité ... » ...

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

... les constructions à l'alignement seront d'une hauteur de 18 m au faitage, voire plus s'il est tenu compte de la disposition proposée, à savoir « 2 m supplémentaires possibles lorsque les rez-de-Chaussée sont dédiés à une activité commerciale », et « une hauteur supérieure peut-être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural » ...

Concernant l'avis relatif au projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau :

Le Conseil municipal,

Entendu le rapporteur en son exposé, sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré A LA MAJORITE

- DECIDE d'émettre un avis défavorable à ce projet de modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Avis défavorable, car il porte sur le site du Parc des Subsistances . Les Avonnais, du moins majoritairement, ne veulent pas de logements, mais des emplois, et ne veulent pas de hauteur de construction incontrôlée .

**Le 16/11/2019, avis de la Maire d'Avon sur le registre d'enquête
Marie-Charlotte NOUHARD**

En accord avec le Commissaire enquêteur, je détaillerai les motifs urbanistiques, environnementaux et sociétaux qui expliquent l'avis défavorable du Conseil municipal d'Avon pris en septembre à une très large majorité .

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable . Toutefois, il n'a pas été détaillé « les motifs urbanistiques, environnementaux et sociétaux qui expliquent l'avis défavorable du Conseil municipal d'Avon » .

Le 24/09/2019, avis du Conseil municipal d'Avon

... CONSIDERANT l'absence de visibilité de la part de la ville d'AVON sur le projet du Parc des Subsistances, en limite directe avec la ville d'AVON et le quartier du Vieil Avon

CONSIDERANT l'absence de concertation, aucun avant-projet n'ayant été présenté au préalable,

CONSIDERANT le manque de précision quant aux hauteurs des constructions du projet du Parc des Subsistances

CONSIDERANT la nécessité de préciser la disposition proposée : « une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural »

Avis défavorable du Conseil municipal (1 ne participant pas au vote ; 8 abstentions ; 18 contre)

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation défavorable concernant le Parc des Subsistances de la part du Conseil municipal d'Avon à une très large majorité .

Le 06/12/2019, avis du Maire de Fontainebleau dans sa lettre

... je souhaite par la présente expliciter les principaux points que j'ai développés oralement lors de la réunion publique du 4 décembre dernier concernant la modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, en particulier concernant les Subsistances .

Le site des subsistances est sans occupation depuis plus d'une décennie, alors que, juste à proximité, des aménagements majeurs, qui avaient à l'époque soulevé des débats houleux par les mêmes qui aujourd'hui contestent le projet des Subsistances, ont permis de développer un pôle d'activité de commerces avec un cinéma . Dès février 2020, les employés du siège de l'entreprise Picard s'installeront dans un bâtiment neuf de qualité, juste au Sud .

Sur le site des Subsistances et les fonciers connexes, un opérateur, quel qu'il soit, dispose dès aujourd'hui, conformément au PLU actuel, d'un droit à construire avec une densité d'environ 1,2 . En effet, les règles permettent de produire une surface de plancher d'environ 39 500 m² sur un terrain d'assiette d'environ 3,2 ha .

Avec le PLU actuel, les mètres carrés peuvent s'élever dans des bâtiments en alignement sur rue, en l'occurrence l'avenue Maréchal de Villars, à seulement 5 mètres de la voie .

La présente modification n°10 a pour ambition de proposer une forme urbaine plus proche, à la fois des faubourgs historiques de la ville, mais aussi des aménités contemporaines recherchées par tous, à savoir une organisation de bâtiments dans un parc arboré, en retrait de 10 mètres de la voie .

Cette nouvelle composition urbaine, qui ne peut être rendu que par la présente modification, outre le fait qu'elle permette de faire entrer la lisière de la forêt au cœur du quartier, réduit aussi la densité potentielle d'environ 10% (surface de plancher de 36 000 m² / foncier 3,2 ha) .

Enfin, la modification n°10 du PLU apporte encore plus de mixité possible, puisqu'elle autorise la création potentielle d'un équipement hôtelier, ce qui n'est pas possible dans le PLU actuel, alors que le territoire a bien évidemment besoin d'hôtels pour poursuivre un des pans majeurs de son développement économique, via le tourisme .

Ainsi, grâce à la modification n°10 du PLU, le futur secteur des subsistances pourra être habité et vivant avec des espaces publics ouverts et arborés rayonnant autour d'une grande place où la mixité des typologies de logements (familiaux, étudiants, seniors) pourra côtoyer services, bureaux, hôtel et commerces .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Pour l'ensemble de ces raisons, je suis convaincu que l'aboutissement favorable de cette modification n°10 du PLU de Fontainebleau serait un véritable levier pour la poursuite du développement harmonieux du territoire ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Avis favorable par le porteur du projet .

La modification n°10 du PLU constitue un progrès par rapport au PLU en vigueur, car il permet plus de possibilités en termes d'aménagement .

Mais, juste à côté du Parc des Subsistances, il a déjà été construit et il se construit encore toute une série d'immeubles d'habitation en R+4 dans la zone du Bréau, déjà composée essentiellement de logements . On y trouve même des pavillons . Il semble que le « plein » en logements ait déjà été fait au sud-est du château .

Or, il n'y a pas d'acceptabilité du projet d'aménagement du site du Parc des Subsistances, car constitué de nouveaux logements . Ce projet de logements est rejeté par tous les Bellifontains et Avonnais avec des arguments recevables, du moins de la part de ceux qui se sont exprimés .

Alors, quand on visite les lieux, - la zone au sud-est du château -, il apparaît beaucoup de friches en bordure de forêt et ce, sur 15 ha (donnée fournie au Commissaire enquêteur) . Donc, avant de vouloir vite rajouter encore des logements (mais pas seulement) à d'autres logements, n'y a-t-il pas lieu de réfléchir à un plan d'ensemble plus vaste que le Parc des Subsistances et qui l'intégrerait ?

La question fut évoquée lors de la réunion publique du 4 décembre dernier . Des études ont déjà été réalisées pour aménager ces 15 ha . Aujourd'hui, n'est-il pas temps d'aboutir sur cet aménagement de zone de 15 ha avec une concertation préalable ? Cette zone, en effet, est loin d'embellir la ville de Fontainebleau et de lui créer des richesses productives d'emplois .

3.2.7 Observations des PPA et des services de l'Etat

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

Le 23/09/19, avis de la MRAe – Note d'information relative à l'absence d'observation

... Considérant à l'article R 104-25 du Code de l'urbanisme, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable, car la MRAe ne s'est pas prononcé sur la réduction de l'EVP et de l'impact de cette réduction sur l'environnement .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

Le 04/09/19, avis de la MRAe – Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°10 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon (77)

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France

... Vu la délégation générale et permanente donnée à Jean-Paul Le Divenah ou, en son absence, à un autre membre permanent du CGEDD, membre titulaire ou suppléant de la MRAe, le 14 juin 2018, pour les décisions portant modification de PLU ...

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

... Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ...

DECIDE**Article 1^{er}**

La modification susmentionnée du PLU de Fontainebleau-Avon est dispensée d'évaluation environnementale ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

La modification n°10 du PLU de Fontainebleau n'impacte pas l'environnement et la santé humaine .

Le 18/10/19, avis de la DDT de Seine-et-Marne

... 1 – Observations sur l'OAP « Quartier Bréau » :

Ce secteur fait l'objet d'une OAP approuvée le 24 novembre 2010 et modifiée, selon une procédure de modification, le 11 décembre 2014 ...

Lors de la présentation, en date du 20 septembre 2019, la collectivité n'a pas présenté le projet d'aménagement du site des Subsistances . Ainsi, les observations émises dans cet avis ne le sont qu'à la vue de l'évolution du règlement écrit proposé avec la règle de droit, et ce sans pouvoir aller plus loin dans la vérification de la compatibilité avec le projet . Il convient à la collectivité d'y veiller elle-même ...

Concernant l'article 6 relatif à l'implantation des constructions

Le règlement ne prévoit pas de réglementation pour les constructions situées à l'angle de deux voies . Il serait donc pertinent que le règlement prescrive un pan coupé (d'une largeur à déterminer) perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies qui devra être pour toute nouvelle opération d'aménagement, et ce pour des raisons de sécurité routière .

Concernant l'article 10 relatif aux règles de hauteurs

Les nouvelles prescriptions du PLU indiquent : « la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres et 18 mètres au faîtage (...) (2 m supplémentaires restant possibles pour l'aménagement des acrotères ...) . Une hauteur supérieure peut être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural (...) . Cette tolérance est soumise à un avis de l'Architecte des bâtiments de France (...) » .

Pour rappel, la règle de hauteur est formulée en principe suivant une logique de zone, afin de favoriser non seulement sa lisibilité mais aussi son applicabilité ... Les dépassements autorisés nécessitent d'être encadrés par des critères objectifs (quantitatifs) ... la mention « effectif intérêt architectural est soumise à appréciation et donc à la subjectivité ... ce secteur est limitrophe aux zones UCa1 et UCd de la commune d'AVON qui limite les hauteurs à 14 mètres au faîtage ...

Concernant les attiques

Si le projet comporte d'éventuelles attiques, il serait judicieux que le règlement indique son retrait par rapport aux voies et emprises publiques .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

2 – Observations sur l'article 12 :

... il convient de préciser le ratio sur les places de stationnement de véhicules électriques et hybrides ...

... le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilité réduite est de 2% de place de stationnement .

Remarque importante : le PDUIF impose que, pour les constructions à usage de bureaux, ne soit pas permise plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher . Or, les articles de votre règlement exigent une place pour 50m², voire 40 m² ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable moyennant les réserves énoncées précédemment du Département .

Ces remarques devraient être prises en compte pour arrêter le projet avant de le mettre en délibération .

Le 22/10/19, avis du Conseil départemental de Seine-et-Marne

... Un avis favorable de la part du Département, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'annexe technique

Modifications concernant le secteur « Hôpital » :Modification du rapport de présentation :

- mise à jour du diagnostic patrimonial et rappel de l'évolution globale du quartier
- explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs
- évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et le patrimoine
- emplacement réservé pour l'élargissement de voirie le long de la rue Clément Matry, prolongé

Modification du plan de zonage :

- élargissement de 1,2 ha du secteur UDC (future occupation privilégiant le renouvellement urbain) sur la partie du secteur UFb (occupation limitée aux équipements publics) .

Modification du règlement écrit :Concernant la zone UDC2 :

- ajout des services ou structures d'intérêt collectif aux destinations
- ajout des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'article 2 des occupations et utilisations admises à des conditions particulières
- adaptation de l'article 6 « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » pour respecter les préconisations de l'étude de l'aménagement du quartier, l'OAP du secteur Chataux et assurer la continuité des bâtis
- adaptation de l'article 12 concernant le stationnement .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Modifications concernant le secteur de la clinique de la Forêt rue Lagorse :

Modification du rapport de présentation :

- apport de données dans le diagnostic
- explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs
- évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et le patrimoine

Modification du plan de zonage :

- transformation de 0,5 ha du secteur UFb en zone UDC .

Modification du règlement écrit :

Le secteur identifié de la zone UFb sera classé en zone UDC, sous indicé partiellement en UDcv .

Concernant la zone UDcv :

- *la destination de la zone UDcv créée, inscrit notamment qu'il s'agit « d'une zone d'accompagnement du renouvellement urbain qui autorise des constructions dont les destinations sont prévues par la zone UDC lorsqu'elles sont justifiées par la mise en valeur jardinée ou paysagère du site ; l'agrandissement mesuré des constructions étant envisageables dans des conditions identiques »*
- *ajout dans l'article 1 « occupations et utilisations interdites » de : l'imperméabilisation des sols lorsqu'elle concerne plus de 70% de l'entité foncière*
- *il est précisé dans l'article 9 « emprise au sol des constructions » que l'emprise au sol de l'ensemble ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain .*

Modifications concernant le secteur de friche militaire – parc des Subsistances :

Modification du rapport de présentation :

- *mise à jour du diagnostic de par la requalification des terrains limitrophes*
- *explication des choix retenus pour la modification du zonage*
- *évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et le patrimoine*

Modification du plan de zonage :

La déclinaison d'un secteur actuellement en zone UHb2 en zone UHb3 (de plus de 3 ha) permettra de renforcer la mixité fonctionnelle en autorisant hôtellerie et commerces en plus de la destination résidentielle .

Modification du règlement écrit :

Concernant la zone UHb3 :

- *les habitations (logement/hébergement), les hébergements hôteliers et commerces et activités tertiaires et commerces et activités tertiaires limitées aux bureaux sont admis en zones UHb3*

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

- les articles 2 « occupations interdites ou règlementées », 6 « implantation par rapport aux voies et emprises publiques », 10 « hauteur des constructions », 12 « stationnement » sont adaptés à la zone UHb3 ...

Modification concernant le secteur « Avenue de Constance » :

Modification du rapport de présentation :

- apport de données dans le diagnostic
- explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs
- évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et le patrimoine

Modification du plan de zonage :

Transformation d'un secteur d'1 ha actuellement en zone UFa (à destination d'équipements scolaires et de formation) en zone UBb par l'élargissement du zonage existant pour une mise en cohérence avec l'effectivité des états d'occupation .

Modification du règlement écrit :

Le règlement serait soumis au règlement UBb, correspondant à la zone limitrophe du centre-ville de Fontainebleau . Il correspond à un maillage parcellaire large, comportant de nombreux hôtels particuliers associés à de vastes espaces libres . La destination principale de la zone est l'habitat .

Modifications concernant la zone UA uniquement sur la commune de Fontainebleau

Modification du règlement écrit :

Dans le but d'encourager la mutualisation du stationnement et de limiter les circulations en centre-ville, l'article 12 sur le stationnement est modifié pour les secteurs UAa et UAb . Pour les constructions nouvelles ou changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte obligation en matière de stationnement, comportant 1 logement, le règlement inscrit 1 place de stationnement minimum par logement (plus obligation par tranche de 80 m² surface de plancher) .

Impact pour le département

Les modifications concernant le secteur « Hôpital » peuvent avoir un impact sur le fonctionnement du carrefour à feux de la rue Clément Marty et la RD 606 en fonction du projet de renouvellement urbain prévu . **Il conviendrait d'étudier ces impacts lors l'élaboration du projet et d'associer le Département (DADT et ARD Moret-Veneux, 9 rue du Bois Prieur 77250 Veneux-les-Sablons ; tél : 01 60 73 44 11) .**

Concernant la modification sur le secteur « Avenue de Constance », il conviendrait d'ajouter dans le règlement qu'**aucun accès direct sur la RD 607 ne sera accepté par le Département ...**

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Observation favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Le 06/11/19, avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne

... Dans le cadre de l'arrêt de la modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :
Pas d'avis .

3.3 Analyse des contre-propositions

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

Il n'y a pas eu de proposition alternative au projet d'extension de l'INSEAD et de sa réorganisation .

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

3) Renouvellement urbain avenue du Maréchal de Villars – Le Parc des Subsistances

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 ...*
- *un équipement sportif de type nautique : la piscine intercommunale est saturée, alors que les équipements du CNSD ne sont pas accessibles à toutes les bourses ...*

b) sur le mode de réalisation

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

c) sur la possibilité d'emplacements réservés

... 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 ... une vraie place, lieu de rencontre entre Avonnais et Bellifontains ... 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 ...

Analyse et réponse par le Commissaire enquêteur :

Toutes ces contrepropositions sont intéressantes et à prendre en considération .

Elles peuvent nourrir la réflexion sur le devenir du Parc des Subsistances et des autres friches qui, à terme, doivent être aménagées .

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

On ne sortira du rejet unanime pour le projet du Parc des Subsistances que par une concertation préalable avec le public . Cette procédure permettrait de sortir de l'impasse actuelle .

Il y a deux voies possibles pour la concertation préalable sur l'aménagement de l'ensemble des friches (12ha, 15ha ou davantage ; le périmètre est à définir précisément) :

- une concertation préalable pour une déclaration de projet pour l'aménagement des friches et ensuite, mise en compatibilité du PLU
- une concertation préalable pour une révision du PLU, procédure plus longue .

3.4 Réponses du maître d'ouvrage aux observations dans les deux PV de synthèse

Déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau

En schématisant, des Bellifontains refusent oralement le projet d'extension de l'INSEAD, car ils craignent pour l'intégrité de la forêt de Fontainebleau . Les explications du Commissaire enquêteur et les éclaircissements donnés avec la réunion publique d'information et d'échange du vendredi 15 novembre soir ont dissipé les malentendus .

Tableau de synthèse des observations écrites et orales portant sur la déclaration de projet de l'INSEAD et mise en compatibilité du PLU Fontainebleau

Ces observations écrites et orales sont d'inégale importance et ne sont pas hiérarchisées .

Aux observations synthétisées du tableau, c'est la **CAPF** qui fait les réponses .

N°	Synthèse des observations	Elus	
		Registre, lettre ou courriel des Bellifontains	Association et PPA
		Occurrence de l'observation	Réponses par la CAPF
1	La forêt de Fontainebleau est un espace protégé et il fait partie du patrimoine mondial de l'UNESCO . L'INSEAD ne peut se développer à son détriment et en la détruisant	9	Le projet de l'INSEAD ne consiste aucunement à étendre son campus au-delà de l'emprise foncière du site actuel. Il vise à renouveler et moderniser l'institut aux abords de la Forêt. La Forêt de Fontainebleau ne sera donc pas impactée par le projet.
2	Sur le site de l'INSEAD, il y a des espaces verts protégés , L'INSEAD ne peut se développer en détruisant les espaces verts protégés . Les arbres sont nos sauveurs : ils absorbent le CO2 et limitent la chaleur en été	3	Le zonage des EVP actuels et le règlement qui leur est appliqué ne permettent pas la modernisation et le renouvellement des bâtiments (démolition, construction, rénovation) du campus sur son site propre. Dans les EVP actuels, il est possible légalement de réaliser du stationnement ainsi que des extensions limitées des constructions existantes sur une surface maximum de 25 % des espaces verts protégés. Des éléments existants aujourd'hui ne constituent pas des espaces verts : parking aérien en surface au Nord et zone d'équipements techniques de livraison au Sud. La réalité des espaces verts du site n'est donc pas identique à celle des EVP (réglementaires). La surface d'EVP effective actuelle sera améliorée dans le cadre du projet en passant de 12 818 m ² à 13609 m ² . De plus, le projet paysager de l'INSEAD prévoit la plantation de 1000 nouveaux arbres sur le campus permettant de compenser qualitativement la réduction réglementaire des EVP.

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

3	Si l'INSEAD a besoin de surface complémentaire, pourquoi ne pas lui proposer les anciens immeubles et terrains militaires vacants ?	1	L'INSEAD a besoin de se développer au sein même du campus actuel car les nouveaux bâtiments sont à destination des besoins journaliers des étudiants. Il n'a pas besoin de terrains supplémentaires puisque le projet envisagé se concentre uniquement sur son site propre sans extension sur les terrains avoisinants.
4	La réduction des espaces verts protégés méritent une compensation foncière, en plus de l'opération d'habillage paysagère	1	Le projet de l'INSEAD ne consiste aucunement à étendre son campus au-delà de l'emprise foncière du site actuel et donc sur la Forêt de Fontainebleau. Le projet vise à redélimiter la surface des EVP présents sur site par rapport à la surface effective actuelle des espaces verts. La compensation prévue ici est qualitative : redensification et requalification forestière des espaces verts considérés aujourd'hui comme ornementaux.
5	L'abaissement des obligations de stationnement de 774 places à 600 places font que les besoins en stationnement débordent sur les stationnements publics à proximité, celui de la piscine municipale. Et, même, il n'y a pas lieu à réduction des obligations de stationnement	2	Le nombre de places de stationnement existantes sur le site est aujourd'hui de 774 places au-delà du nombre de places requises par le PLU (550 places). Avec les nouvelles constructions du projet, le nombre de places imposé serait supérieur et ne correspondrait pas aux besoins de l'INSEAD qui sont estimés à 600 places environ. Ces besoins correspondent à l'accroissement des mobilités douces et à la volonté de diminuer l'utilisation de la voiture tout en assurant les besoins des étudiants, des professeurs, du personnel et des visiteurs. Il est question d'ajuster la règle du stationnement de manière à ce qu'elle corresponde aux besoins de l'équipement actuel et futur. De plus, l'INSEAD réalise actuellement des travaux de rénovation sur le parking souterrain de 100 places au sud du projet du côté de la piscine. Les travaux empêchent aujourd'hui son accès et ont pu reporter temporairement le stationnement sur le parking public de la piscine. De nouvelles places seront donc disponibles prochainement.
6	le parking surfacique de 125 places en enrobé va-t-il vraiment disparaître et être végétalisé ?	3	Le parking aérien existant va être supprimé pour laisser place en partie au bâtiment nommé "Forest Building" et à une revégétalisation d'espaces verts autour de ce bâtiment et classés en Espaces Verts Protégés. Le stationnement nécessaire sera reporté en sous-sol.
7	Il n'y a pas d'amélioration des transports en commun à proximité du site de l'INSEAD	1	Le campus de l'INSEAD est desservi par les lignes de bus 1 (fréquence toutes les 10-15 min), 3 et 4 ayant toutes un arrêt de bus à moins de 400 m et desservant la gare de Fontainebleau-Avon. Il n'est pas fait état d'une saturation sur ces lignes. De plus, l'INSEAD met à disposition des vélos en libre-service et des espaces de stationnement pour les mobilités douces.
8	opposition à l'augmentation des hauteurs de bâtiments à 18 m au lieu de 15 m	2	Actuellement, des constructions existantes sur le site dépassent déjà 18 mètres (21 mètres avec installations techniques). L'objectif du projet est de limiter l'emprise au sol des nouveaux bâtiments pour libérer des espaces verts au sol. En effet, les équipements d'enseignement spécifiques créés de type amphithéâtre demandent des hauteurs de plafond importantes. Les bâtiments projetés prévoient d'imbriquer les fonctions dans un même volume pour limiter les emprises au sol. De plus, les nouveaux bâtiments s'inséreront désormais dans un espace forestier plus dense permettant de les masquer. Ils ne seront pas plus hauts que la cime des arbres environnants.

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

Modification n°10 du PLU de Fontainebleau

(Les observations relevées et les réponses de la CAPF sont articulées selon ses sujets d'intérêt)

Modification n°10 PLU AVON/FONTAINEBLEAU Analyse des contributions portées sur le registre 17 décembre 2019

Il semble évident que la transmission et la diffusion intentionnelle d'un document non contractuel concernant un appel à candidatures entre une entreprise privée et l'Etat suite la consultation pour la cession par ce dernier d'un ancien site militaire, ont tronqué la perception qu'ont eue les habitants de la modification n°10 du PLU .

Pour mémoire, cette modification porte sur 5 sites déjà urbanisés et où la construction de logements et/ou d'activités et/ou d'équipements est déjà autorisée dans le cadre du PLU. Ainsi, la modification n°10 du PLU a pour double ambition d'améliorer, à la fois la forme urbaine, mais aussi d'élargir le champ des possibles en terme d'implantation d'activités, de services et de typologie d'hébergement. Il s'est agi pour la ville de Fontainebleau :

- de combler le retard pris dans la production de logements ces dernières années, de permettre ainsi des réponses aux nouvelles façons d'habiter pour pouvoir accueillir toutes les générations et de se mettre en compatibilité avec le SCOT et le SDRIF.
- de développer l'économie dont celle du savoir, du tourisme et de leurs annexes mais aussi par toutes les formes d'économie intéressée par la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine
- de conforter ces qualités environnementales et patrimoniales, et donc les atouts, du territoire

Pour ce faire, certains secteurs classés dans des zones dont l'usage était jusqu'alors réservé aux équipements, hospitaliers, militaires ou de bureaux spécifiques ONF, ont été intégrés dans des périmètres préexistants autorisant d'autres destinations et notamment une destination résidentielle et mixte.

Dans le cas des Subsistances, qui se distingue des autres sites par l'importance de sa surface, la modification du règlement a également proposé de substituer une morphologie urbaine d'alignement par celle plus classique à Fontainebleau d'urbanisme de parc. En permettant l'élargissement des espaces publics principaux avec le report de potentielles constructions vers le calme et l'aération de cœurs d'îlots végétalisés, la construction de bâtiments, pourrait certes être un peu plus haute, mais sans rompre avec les équilibres de hauteur que l'on retrouve tant sur Avon que sur Fontainebleau.

La confusion entre l'évolution de la planification proposée par la modification n°10 et des plans d'étude qui ont circulé, est sans doute à l'origine d'une grande partie des observations produites. Celles-ci ont peu à voir avec le document mis à l'enquête, elles figurent dans un premier tableau.

Quatre observations apparaissent aussi comme « réactives ».

Enfin, le dernier tableau reprend les 22 observations qui ont véritablement trait à la modification et auxquelles nous avons répondu.

Nous restons à votre disposition pour apporter toutes informations que vous estimerez nécessaires



Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

A Des observations portées à la connaissance de Monsieur le Commissaire Enquêteur, non sur la stricte modification du PLU mais sur une hypothèse de projet de construction tel que figurée sur un document non contractuel concernant un opérateur privé et l'Etat suite la consultation pour la vente par ce dernier du terrain des Subsistances.

Nous avons donc regroupée ci-dessous les observations qui n'ont pas trait directement au projet de modification n°10 du PLU.

Les habitants pourraient exprimer ultérieurement ces mêmes remarques et/ou d'autres observations qui pourraient être alors être examinées et traitées lors d'une concertation du public sur un projet effectif .

5	3) un projet important de 500 logements, démesuré, excentré, cité dortoir, problème de densité, sans avantage pour les habitants de l'agglomération et encore moins pour les riverains	14	<p>La ville ne peut renoncer à se renouveler. Sur le territoire de Fontainebleau Avon, la protection des espaces naturels et le maintien de la qualité de vie, impose que ce développement soit organisé au droit des friches existantes dont il faut, tout en préservant tous les patrimoines, adapter les fonctions pour les usages d'aujourd'hui et de demain .</p> <p>Le site des subsistances est inclus dans le quartier Sud dit du Bréau dont la mutation a déjà commencé par l'implantation de locomotives économiques dont le cinéma et les commerces de la Halle de Villard et le siège de l'entreprise de Picard avec plus 200 employés . Par ailleurs, à l'Ouest, les centaines de logements sociaux gérés par FSM sont en cours de réhabilitation et au Sud de nombreux hectares, propriétés de la CAPF pourront concourir à la diversité des activités et des fonctions du quartier du Bréau. Il est certain que la mutation de ce secteur consiste en la réalisation à long terme d'un quartier complet, à la fois résidentiel, mais qui comprendra également de nombreuses activités diverses (commerces, services, économie résidentielle, bureaux, etc...) Par définition un quartier ne peut s'entendre sans logements mais il s'agit d'envisager cette reconstitution de quartier sur le long terme. La densité doit être considérée à l'échelle de l'ensemble des espaces concernés.</p>
6	3) détournement de procédure pour imposer un projet aussi important de logements	1	<p>La modification d'un document d'urbanisme est prévue par le code en ses articles L 153-41 à L 153-44.</p> <p>La procédure est strictement respectée.</p>
7	3) c'est le secteur d'Avon qui est essentiellement impacté par l'important projet de logements	6	<p>Le PLU de Fontainebleau Avon est l'outil de planification commun aux territoires contigus des deux collectivités. Aussi, la modification du PLU n°10 concerne Fontainebleau et Avon. Compte tenu de l'articulation des deux communes au niveau du quartier du Bréau au Sud, la réinsertion des friches dans le tissu urbanisé concernera bien sûr le fonctionnement des deux communes et participera au développement du territoire dans son ensemble.</p>
8	<p>3) la hauteur du projet de logement est au moins de 18 m, ce qui est incompatible avec la hauteur de 14 m des immeubles avonnais à proximité .</p> <p>De plus, 2 m supplémentaires restent possibles pour l'aménagement des acrotères .</p> <p>Une hauteur supérieure peut être justifiée par "un effectif intérêt architectural" , appréciation subjective .</p> <p>La création de tours risque de dévaloriser le quartier du vieil Avon .</p>	16	<p>Il ne s'agit en aucune façon de prévoir la construction de "tours".</p> <p>L'objectif recherché est de substituer une morphologie urbaine d'alignement, que produirait le PLU actuel, par celle plus classique à Fontainebleau d'urbanisme de parc, que permettrait la modification n° 10. Celle-ci propose à la fois l'élargissement des espaces publics principaux avec le report de potentielles constructions vers le calme et l'aération de cœurs d'îlots végétalisés. La construction des bâtiments, pourrait certes être un peu plus haute (+3 m) où la largeur des voies le permettra mais sans rompre avec les équilibres de hauteur que l'on retrouve tant sur Avon que sur Fontainebleau (les bâtiments du quartier de la Lariboisière en face des Subsistances ont une hauteur de 20m).</p>

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

	Pollution visuelle avec des immeubles de plus de 18 m . Une tour Warnery suffit .		
9	3) le Parc des Subsistances génère une circulation impossible et dangereuse dans le vieil Avon. Surplus de circulation dans la rue Gambetta	13	<p>Sur le secteur des subsistances la modification du PLU n°10 porte sur une proposition de forme urbaine sur parc, qui diminuera d'environ 10% la densité d'ores et déjà autorisée par le PLU actuel.</p> <p>La modification n° 10 du PLU n'augmente donc pas la circulation.</p> <p>La mutation du secteur du Bréau, déjà possible, s'effectuera sur un temps long.</p>
10	3) le projet du Parc des Subsistances entraîne une dévalorisation des propriétés foncières	2	La transformation des friches du Bréau est d'ores et déjà autorisée dans le PLU actuel. La mutation de friches en un quartier de ville sur parc ne peut en aucune façon amoindrir les valeurs foncières.
18	3) 500 appartements sont planifiées, de moyen standing : la qualité des constructions architecturales serait-elle réservée aux quartiers du centre-ville accentuant par là le phénomène de gentrification ?	2	<p>La modification du PLU autorise la construction de logements, mais les données de qualité architecturale ne sont pas modifiées</p> <p>La modification du PLU n'intègre aucun projet architectural.</p> <p>Sur le secteur des subsistances la modification du PLU n°10 porte sur une proposition de forme urbaine sur parc, qui diminuera d'environ 10% la densité d'ores et déjà autorisée par le PLU actuel, en permettant l'élargissement des espaces publics principaux avec le report de potentielles constructions vers le calme et l'aération de cœurs d'îlots végétalisés.</p>
19	3) projet architectural sans visée éco-responsable affichée, basé sur les importations d'énergie et l'exportation de déchets	1	<p>La modification du PLU n'intègre aucun projet architectural.</p> <p>Sur le secteur des subsistances la modification du PLU n°10 porte sur une proposition de forme urbaine sur parc, qui diminuera d'environ 10% la densité d'ores et déjà autorisée par le PLU actuel .</p> <p>Grâce au classement de la forêt domaniale qui ceint le territoire de Fontainebleau-Avon, le renouvellement urbain qui sera à l'œuvre, au contraire de l'extension urbaine, est un des moyens les plus pertinents de réduire les divers impacts énergétiques et sur les déchets tout en permettant d'accueillir toutes les classes d'âges, les formes de ménages, tous les services et activités dont une agglomération a besoin pour se régénérer harmonieusement.</p>
20	3) le quartier des Subsistances devrait être valorisé en faisant un petit quartier récréatif connecté aux aménités du pôle cinéma, attrayant pour les touristes et surtout pas pour un habitat de masse	1	La modification de zonage du quartier des subsistances propose de diversifier les destinations autorisées (logements, hôtel, commerces et activités) en cohérence avec les activités et bureaux déjà implantés et de permettre que les bâtiments potentiels soient en retrait de l'avenue, autour d'un espace public central de type place dans une forme urbaine sur parc avec des cœurs d'îlots végétalisés en pleine terre.

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

27	3) Les constructions de logements prévus au Parc des Subsistances sont-ils autorisés par l'ABF ?	1	La modification et le PLU actuel autorise la construction de logements et services sur le site. Lors d'une modification de PLU, les services de l'Etat, dont l'Architecte des Bâtiments de France ABF, sont consultés en tant que Personnes Publiques Associées. La Direction Départementale des Territoires, dont l'avis est consultable dans ce dossier, est favorable à la modification n°10. Lorsqu'il y aura un projet d'aménagement précis, ce dernier sera aussi présenté à l'ABF. Puis dès que les permis de construire seront déposés, les services en charge de leur instruction les transmettront pour examen à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin qu'il donne son avis.
33	3) avant-projet définitif de 489 (APD) logements en R+6, jusqu'à une hauteur de 21 m. Le règlement a été modifié pour permettre la construction de l'avant-projet définitif et non le contraire	3	Aucun avant-projet n'est prévu et n'a été étudié par la modification n°10 du PLU. Les sujets sont différents.
35	3) le site du Parc des subsistances a déjà été acheté pour 16 000 000 €	1	La parcelle des subsistances est propriété de l'Etat qui n'a pas missionné la Ville de Fontainebleau ni la CAPF pour faire part de l'avancement de l'appel à candidatures que l'Etat a lancé fin 2018 pour la cession de cette parcelle. Le requérant dispose d'informations dont nous ne disposons pas à ce jour, mis à part que l'Etat a mis en vente ce terrain et qu'une promesse de vente est cours.
37	3) à la réunion du 20/09/2019, la collectivité n'a pas présenté le projet d'aménagement du Parc des Subsistances	1	La modification du PLU ne peut pas être confondue avec l'examen d'un potentiel projet de construction. Les démarches sont distinctes et ne peuvent être superposées

Quatre observations semblent relever d'objectifs autres que le seul examen d'un document d'urbanisme

4	3) contre le projet "cité HLM" ; il serait bon d'entretenir ceux déjà existants	2	Si la remarque est suggérée par la modification du périmètre des subsistances alors elle doit être intégrée au tableau ci-dessus. Si elle est plus « générale », alors il convient de noter que l'entretien des bâtiments par les bailleurs sociaux ne relève pas du code de l'urbanisme dans ses chapitres relatifs aux évolutions des documents. Toutefois, il faut souligner qu'un grand chantier est à l'œuvre aujourd'hui sur le quartier social du Bréau : programme de démolition/reconstruction s'étalant de 2016 à 2020. Il s'agit bien d'une dynamique d'ensemble dont l'objectif est de rendre attractif ce quartier tout autant que les autres quartiers du cœur urbain.
17	3) la rue du Maréchal de Villars et la route des Cascades sont susceptibles d'être fermées par décision du château (propriétaire)	1	Le requérant dispose d'informations que nous ne connaissons pas et qui semblent peu crédibles.
25	3) Le maire de Fontainebleau verra sa population augmenter et indirectement ses émoluments avec, tandis que la ville d'Avon ne supportera que les embarras	1	Hors sujet

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

35	3) le site du Parc des subsistances a déjà été acheté pour 16 000 000 €	1	La parcelle des subsistances est propriété de l'Etat qui n'a pas missionné la Ville de Fontainebleau ni la CAPF pour faire part de l'avancement de l'appel à candidatures que l'Etat a lancé fin 2018 pour la cession de cette parcelle. Le requérant dispose d'informations que nous ne disposons pas à ce jour, mis à part que l'Etat a mis en vente ce terrain et qu'une promesse de vente est cours.
----	---	---	--

Les observations attachées à la modification et les réponses :

22 observations

1	1) les associations déplorent la réduction du périmètre de l'hôpital, condamnant ainsi toute possibilité future de développement	1	Le périmètre qui est exclu de la zone destinée exclusivement aux équipements publics (dont l'hôpital) est limité aux bâtiments historiques. Leur requalification en surface technique ou administrative dédiée à un établissement de santé est inenvisageable (tant en termes techniques qu'en termes financiers).
2	2) refus de la mise en place d'un espace vert protégé sur la zone UDcv	1	L'espace vert protégé offre l'opportunité de maintenir la qualité du paysage en ville sans pour autant obérer des occupations futures Il s'agit d'une amélioration en matière paysagère, la zone Ufb actuelle autorisant la construction d'équipements sans que soit imposée la mise en valeur paysagère.
3	2) il y aura 300 chambres d'étudiants dans l'ancienne Polyclinique, mais où seront les autres chambres censées être proches du campus ?	1	La ville ambitionne de faciliter le traitement de la vacance en centre-ville; les logements pour étudiants participeront pour partie à la requalification. Un opérateur spécialisé en hébergement étudiant est en cours d'acquisition d'une parcelle vendue par le Centre Hospitalier de Seine et Marne à l'angle de la rue Clément Matry et de la rue Lagorse. La mixité des futurs programmes de construction, comme celui des subsistances et d'autres devra participer à la mise à disposition de logements complémentaires.
11	3) avec l'accroissement de population, rien n'est prévu pour les équipements scolaires, sportifs, culturels, les structures publiques, stationnement, réseaux Engie, crèches	1	Les villes de Fontainebleau/Avon disposent de capacités en matière d'équipements publics bien supérieures aux moyennes nationales. L'apport de populations nouvelles à moyen et long terme suppose par ailleurs une mise à disposition de capacités accrues au fur et à mesure de l'évolution des besoins. Au stade de la réinsertion de friches foncières dans les espaces urbanisables d'une commune, les besoins ne peuvent être précisés. Par contre, les taxes d'aménagement qui sont perçues par la collectivité lors de la mise en œuvre OPERATIONNELLE et dont le recouvrement est déclenché par l'obtention d'une Autorisation du titre du Droit des Sols) sont destinées à assurer la mise à niveau des équipements lorsque nécessaire.
12	3) à la place des logements, il est préféré des emplois, dans le cadre d'une ZAC à créer. L'équilibre emploi-logement est déjà déficitaire. L'Etat et les élus se préoccupent-ils d'un projet pour l'emploi ?	12	La commune de Fontainebleau dispose d'un ratio de concentration de l'emploi de 157,6 (soit un ratio très favorable). Le PLU modifié a vocation à faciliter les mixités fonctionnelles et à autoriser la création d'activités tertiaires sur les sites concernés (Subsistances, avenue de constance, clinique). La modification n°10 porte sur des secteurs urbanisés de centre-ville au sein desquels l'activité « supportable » par les habitants est principalement une activité de services et de bureaux. La modification des destinations proposées pour chaque secteur autorise la mixité fonctionnelle et en conséquence favorise la création d'emplois.
13	3) il y a plus de 1 000 logements à rénover en centre-ville	1	La modification du PLU n'obère pas la requalification des logements du centre et au contraire la facilite en limitant les exigences en matière de création de places de stationnement imposées lors des demandes d'autorisations d'urbanisme dans le centre ancien.

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

14	3) il n'y a pas eu de concertation avec la ville d'Avon pour le projet du Parc des Subsistances	10	Le PADD du PLU Fontainebleau Avon, qui est bien entendu commun aux deux villes, intègre la volonté d'" Organiser et diversifier les pôles de centralités", dont celui situé à la jonction des deux territoires. La concertation quant à la définition des lieux de polarité à renforcer a donc déjà été assurée lors des débats sur ce PADD. De plus, la présente modification du PLU a été présentée à la ville d'Avon le 6 septembre 2019 puis en réunion des personnes publiques associées le 20 septembre 2019. La communauté d'agglomération rappelle son rôle d'accompagnement des communes dans les procédures d'évolution de leur PLU sur leur territoire respectif. En conséquence, elle s'adapte aux directives données par les communes dans l'organisation des procédures qui la concerne.
15	3) surplus de circulation depuis la RD606 qui débouche sur la rue de la Charité	4	En effet, et pour quelques années, l'accroissement du nombre de logements en centre urbain est générateur d'accroissement de déplacements automobiles. L'amélioration du réseau (routier et transports en commun) sera fonction des besoins relevés, les évolutions favorables des modes de déplacement (plans vélo notamment) doivent être prises en compte.
16	3) l'activité économique de la rue Rémy Dumoncel va subir la concurrence des nouveaux commerces implantés au Parc des Subsistances	1	La modification du PLU vise à modifier les destinations autorisées et parmi ces dernières l'occupation commerciale. Le renforcement du tissu commercial n'est pas un frein à l'activité; et souvent la mise en place d'une polarité attractive devient au contraire moyen de compléter et donc de conforter une activité commerciale existante qui peut être en perte de vitesse.
21	3) qu'est-il prévu pour les infrastructures, l'assainissement, la voirie	8	La modification du PLU conserve tous les impératifs inclus dans l'actuel PLU en matière d'infrastructures
22	3) les transports sont déjà surchargés, les dessertes de bus vers la gare sont insuffisantes et des trajets sont déjà non-desservis. Les trains, ligne R, sont déjà pleins	13	Le PLU reste conforme aux documents supérieurs (SCOT, SDRIF, etc.) Les Transports en Commun vers la gare seront bien évidemment adaptés aux besoins générés par l'urbanisation de ce quartier. Le PLU ne peut malheureusement pas intervenir sur les cadencements des Transilien de la ligne R ou des TER.
23	3) prise en charge des coûts par qui ?	2	La modification du PLU n'engendre pas de coûts autres que l'étude. Toutefois les futures constructions autorisées seront soumises au versement de la taxe d'aménagement et à toutes autres participations destinées à financer les équipements publics.
24	3) pas de dossier d'études prospectives sur toutes les questions	1	Problématique assez peu définie. La modification du PLU est fondée sur le rapport de présentation complété par les données statistiques remises à jour (INSEE, SITADEL, etc.). L'autorité environnementale, saisie d'une demande au cas par cas n'a pas jugé nécessaire de compléter les connaissances environnementales compte tenu du caractère urbanisé de l'ensemble des secteurs concernés par la modification.
26	3) production de nuisances sonores	2	Il n'est pas prévu dans le PLU modifié d'autoriser des activités susceptibles de produire des nuisances sonores.
28	3) problème des accès piétons et vélos	1	La modification du PLU ne prévoit pas d'intervention sur ces sujets qui restent à l'identique du PLU avant modification.

Rapport

d'enquête publique conjointe des dossiers de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU et de modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

29	3) la proportion entre bâti, aménagement parking, et espaces verts est trop favorable aux bâtiments	1	La modification du PLU porte sur des destinations et des règles de hauteurs ou d'implantation et non l'emprise au sol. Les proportions évoquées ne sont pas le sujet de la modification présentée.
30	3) quid des commerces de proximité au Parc des Subsistances ?	1	La modification du PLU autorise et encourage la création de commerces et d'activités dans la zone UHb3.
31	3) quid des espaces verts ?	1	La modification du PLU ne diminue pas les exigences en matière d'espaces verts. L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation modifiée renforce la notion de parc habité piéton traversé par des liaisons douces végétalisées.
32	3) ce projet n'est pas du tout conforme à une vision écologique respectueuse du cadre exceptionnel de notre agglomération	1	Le projet de modification du PLU a pour objectif d'assurer le développement harmonieux de la ville à partir de friches (militaires ou hospitalières) sans consommer d'espace naturel ou non bâti. Il est en cela très respectueux des ambitions environnementales actuelles et anticipe d'ailleurs sur la volonté nationale portée par le Ministère de la transition écologique et solidaire de Zéro Artificialisation Nette.
34	3) pollution sonore qui impactera la faune de notre belle forêt	1	Il n'est pas prévu dans le PLU modifié d'autoriser des activités susceptibles de produire des nuisances sonores.
36	3) les Avonnais sont soucieux de leur entrée de ville	1	Les ambitions du document d'urbanisme commun " Fontainebleau Avon " sont précisées dans le PADD qui n'est pas modifié : l'entrée Sud du territoire doit accueillir une polarité de quartier, la modification du zonage et de l'OAP ont vocation à permettre la mise en place de cette polarité, conformément aux enjeux retenus.
38	5) la commune souhaite réduire le stationnement à 1 place par logement. Cette dérogation ne doit s'appliquer qu'aux logements anciens en excluant les éventuels projets en neuf	1	La Ville prend en compte cette remarque et souhaite que l'obligation de réaliser 1 seule place de stationnement ne s'applique uniquement qu'à la réhabilitation et/ou le changement de destination et non pour les constructions nouvelles.

Fait à Perthes-en-Gâtinais, le 6 janvier 2020

Roland de PHILY
Commissaire Enquêteur