

# Modification n° 10 du PLU

## FONTAINEBLEAU / AVON

04 décembre 2019

Fontainebleau



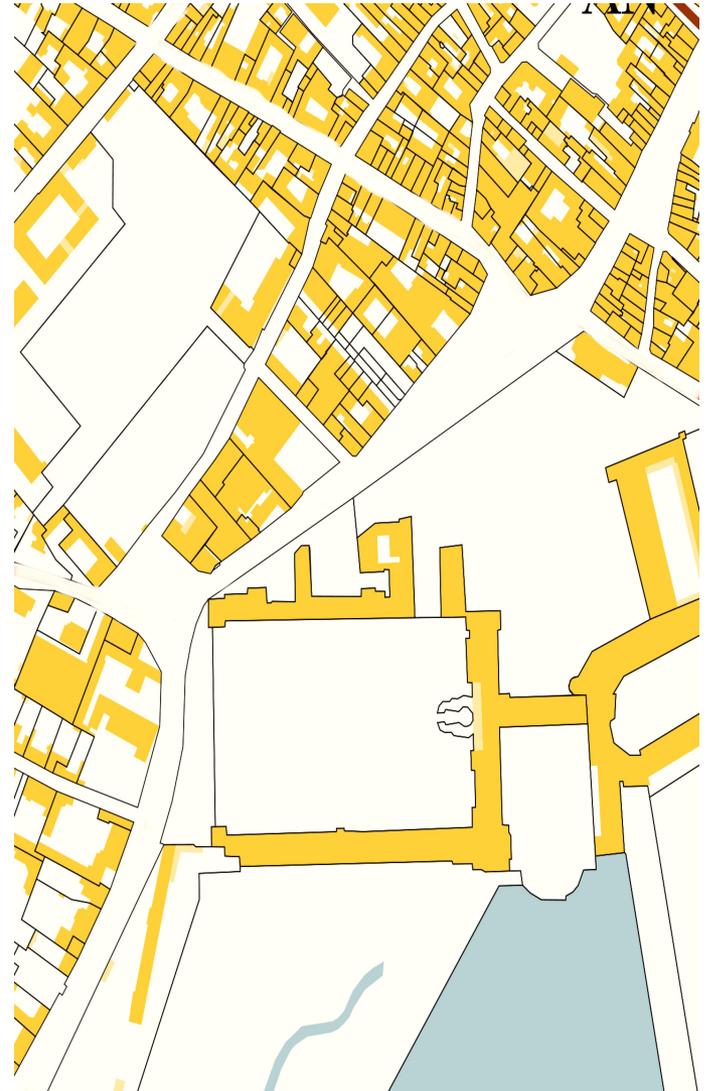
**Pays de  
Fontainebleau**  
Communauté d'agglomération



CONDITION  
URBAINE  
ATELIER D'EXPERTISES

# SOMMAIRE

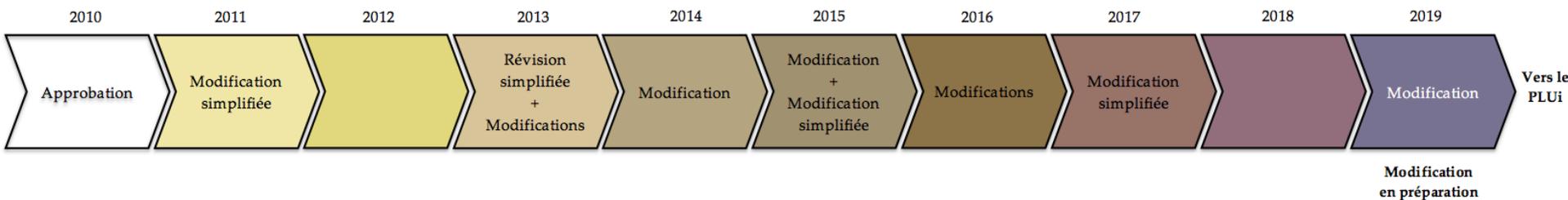
- Rappels réglementaires
- Exposé des motifs de la modification
  - Réglementaires
  - Locaux
- Objectifs généraux et compatibilités
  - PADD
  - Documents supérieurs
- Les secteurs d'intervention
  - Dont le site des Subsistances
  - Le contenu de la modification réglementaire
  - L'OAP
  - Objectifs
  - Conséquences et objectifs
  - Questions restant en suspens
- Deux autres sites



# Rappels : le PLU, un document en constante évolution

- Approbation du PLU Fontainebleau-Avon en novembre 2010

<b>Approbation du PLU Fontainebleau-Avon</b>	<b>24 novembre 2010</b>
Modification simplifiée	10 février 2011
Révision simplifiée et modifications	17 janvier 2013
Modification	11 décembre 2014
Modification simplifiée	17 septembre 2015
Modification	1 <sup>er</sup> décembre 2015
Modifications	15 septembre 2016
Modification simplifiée	14 décembre 2017
Modification	04 avril 2019
<b>Modification</b>	<b>A intervenir</b>



# Exposé des motifs de la modification : contexte législatif

- Compétence planification : Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CCPF) ;
- Délibération du 20/12/2018 : lancement d'une nouvelle modification du PLU Fontainebleau-Avon, à la demande de la commune de Fontainebleau ;
- Objectifs : ajuster le règlement et les limites de zonage de certains secteurs en précisant ses objectifs compatibles avec les axes stratégiques contenus dans le PADD.

## Contexte législatif et réglementaire

*Art. L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme : la modification permet de modifier le règlement, les OAP ou le POA lorsqu'elle n'a pas pour effet de/d' :*

- *Changer les orientations du PADD ;*
- *Réduire une zone naturelle et forestière (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC) ;*
- *Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;*
- *Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.*

# Exposé des motifs de la modification : contexte local

## Le développement de FONTAINEBLEAU / AVON

**Évolution des fonctions** : une économie de la formation vient progressivement substituer celle militaire :

- 300 étudiants supplémentaires dès 2020- + 2000 étudiants à moyen terme

*Aménagement du quartier Damesme en cours d'étude*

- Renforcement des activités tertiaires – comme préconisé par le SCoT

*Exemple de l'implantation du siège PICARD*

**Ambition** : un ratio de concentration des emplois amélioré pour retrouver celui de 2011...

*Ratio de concentration 2011 : 164,8*

*Ratio de concentration 2016: 153,7*

...pour limiter les déplacements et favoriser l'équilibre des fonctions intra muros.

**Mise en compatibilité** : avec les objectifs de production de logements (SCoT/ ancien PLH/ CCPF)

Sources : Sit@del2	2015	2016	2017	Logements commencés
Fontainebleau	36	34	21	
Avon	9	60	34	
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>94</b>	<b>55</b>	<b>318</b>
Préconisé	169	169	169	Jusqu'à 2020
<b>DIFFÉRENTIEL</b>	<b>- 124</b>	<b>- 75</b>	<b>- 114</b>	<b>Sur 3 ans : déficit de 313 logements</b>

Pour mémoire  
Prévisions du SCOT  
2014/2023:  
1500 logements à  
produire sur  
l'ex CCPF  
Principalement sur  
Avon Fontainebleau

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Objectifs du PADD	Avancement
Renforcer la ville comme lieu de vie	X
Renforcer la polarité de la ville à partir des services et équipements	NC
Renforcer la fonction économique	X
Maintenir et développer les activités commerciales	X
Tirer parti de la qualité du site pour favoriser l'apport d'activités ou d'institutions en accord avec le site (haute technologie, recherche, services)	NC
Organiser et diversifier les pôles de centralités	X
Maintenir le cadre de vie exceptionnel	?
Accroître l'attractivité touristique	X
Améliorer le réseau viaire et les déplacements en lien avec le PDU Île-de-France	?
Préserver les lisières forestières	X
Tirer parti de la reconversion des terrains militaires pour un développement urbain harmonieux	X
Supprimer les stationnements hors des espaces aménagés et prévus à cet effet	X

# COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

## Pour mémoire :

*Évaluation environnementale a été complétée en 2013. La commune est protégée à différents titres, les modifications n'affectent pas les secteurs protégés et concernent exclusivement l'enveloppe urbaine*

- Le SDRIF (bilan réalisé en 2019 par le CESER)

Pôle de centralité à conforter

→ Structurer les bassins de vie.

→ Polariser l'espace rural,

→ Éviter l'accroissement des déplacements

Renforcement, et hiérarchisation des principes du SDRIF (logements, activités, équipements de niveau intercommunal, bassin de transports collectifs avec rabattement vers les pôles).

- Le PDU IF : Propositions en cours d'analyse suite au bilan du SDRIF.

- Le SCoT

- Accroissement du nombre de logements (cf. supra)
- Développement des activités commerciales, notamment dans le périmètre aggloméré des communes ;
- Renforcement des capacités d'accueil touristique.

# Objectifs et ambitions

## Objectifs fixés par la délibération

Clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement

Réajuster certains emplacements et tracés graphiques

Renforcer certains secteurs par des zonages plus adaptés

Prendre les dispositions pour garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires.

Corriger des erreurs matérielles

## Ambitions

Adapter le règlement de certains secteurs

Autoriser leur requalification par la mise en œuvre de programmes mixtes.

Faciliter l'usage résidentiel de tènements centraux, au profit du renforcement et de la protection des espaces naturels périphériques (préservation accentuée)

Adapter le règlement à des exigences actualisées en matière de stationnement, et d'espaces paysagers renforcés,



# Périmètre 1 : Le site de l'Hôpital – Réhabilitation de patrimoine



Parcelles : AH 108 / 109 / 111

Surface : 12 300 m<sup>2</sup> au sol

Inscription partielle à l'inventaire MH

Zone UFb : à destination d'équipements publics // Projet de réhabilitation en logements.

→ **Modification de la destination nécessaire.**

Proposition : mise en cohérence réglementaire avec le site voisin (réhabilitation en cours).

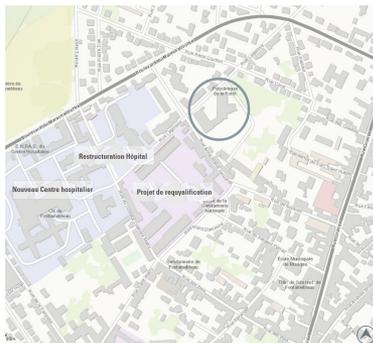
→ **Élargissement zone Udc, indiquée 2**

Objectif : Autoriser une mixité fonctionnelle et la mise en lien de ce bâti protégé avec les programmes environnants (Chataux).

→ **Requalifier une friche patrimoniale**

Le changement de destination n'affecte pas d'espace vert ou naturel et n'a pas d'incidence sur l'environnement.

# Périmètre 2 : Le site de la clinique – Renouvellement urbain



Parcelles: AI 187 / 189 / 232

Surface : 9 573 m<sup>2</sup> au sol

Classement actuel UFb

Zone UFb : à destination d'équipements publics.

Projet de refonte des équipements hospitaliers et de renforcement des centres de formation.

→ **Modification de la destination nécessaire.**

→ Autoriser la création de logements / résidences destinées aux seniors /étudiants.

Proposition : substituer à la zone **UFb** un classement en zone **UDc**, dont partie indiquée **v**, qui autorisera :

- Mixité fonctionnelle ;
- Mise en valeur des espaces jardinés de proximité.

→ **Requalifier un établissement obsolète**

Le changement de destination participera au maintien de la qualité environnementale du quartier.

# Périmètre 3 : Le site des subsistances – Renouvellement urbain



Parcelles :

AT 134 / 135 / 140 / 141 / 144 / 180 / 182

Surface : 3,4 ha au sol

Classement actuel : UHb2 +OAP

Ancien site militaire cédé par l'État suite à consultation d'opérateurs.

OAP 2013 : servitude de mixité sociale, voie de desserte et espace de stationnement mutualisé, mixité fonctionnelle (site pressenti pour l'accueil du nouvel hôpital).

Évolutions récentes : achèvement de l'hôpital, implantation du siège Picard, halles.

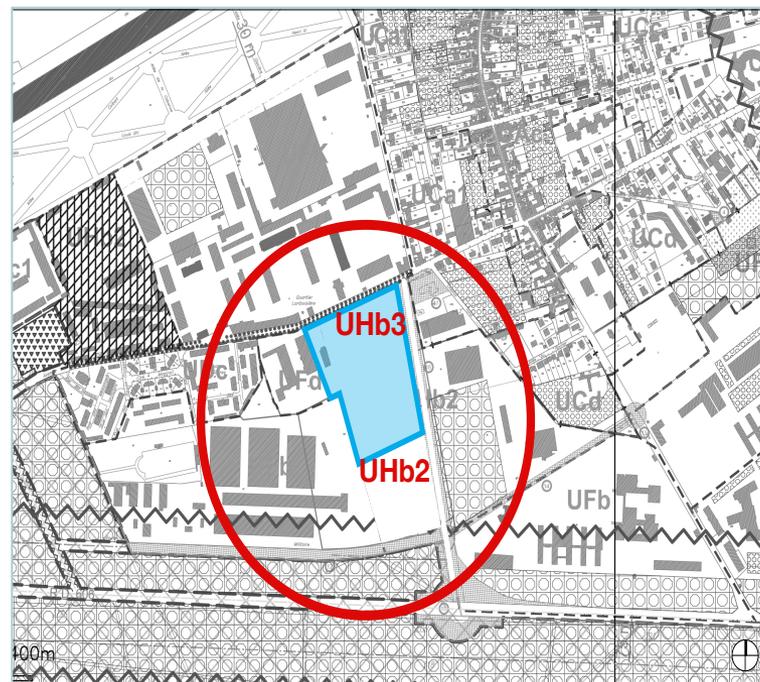
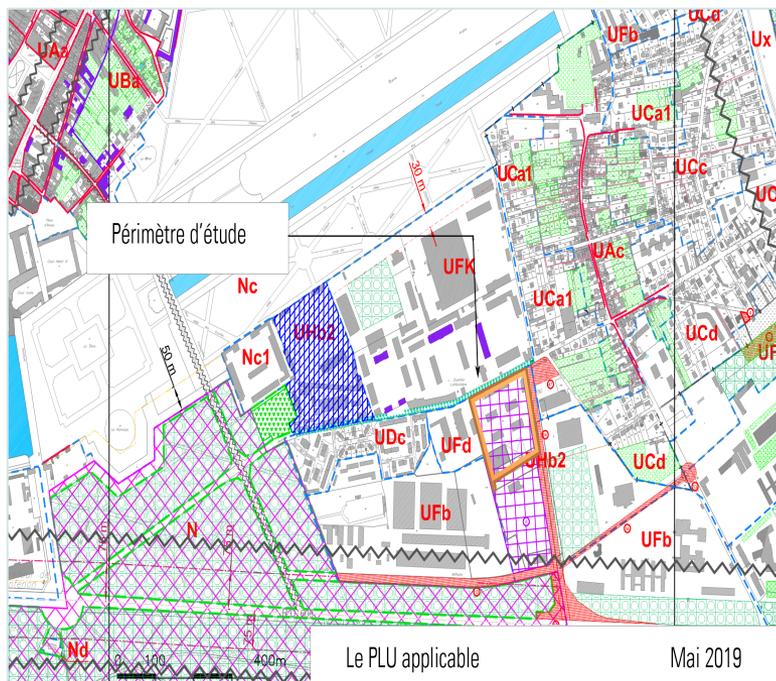
→ **Adaptation nécessaire de l'OAP et du zonage.**

Proposition : préciser le contenu de la zone UHb2 dans une zone **UHb3** pour adapter l'OAP aux récentes évolutions du quartier.

→ **Requalifier une friche de centre ville**

La transformation d'une friche militaire en un parc résidentiel ne détériore pas l'état initial de l'environnement.

# Proposition de modification – PLU



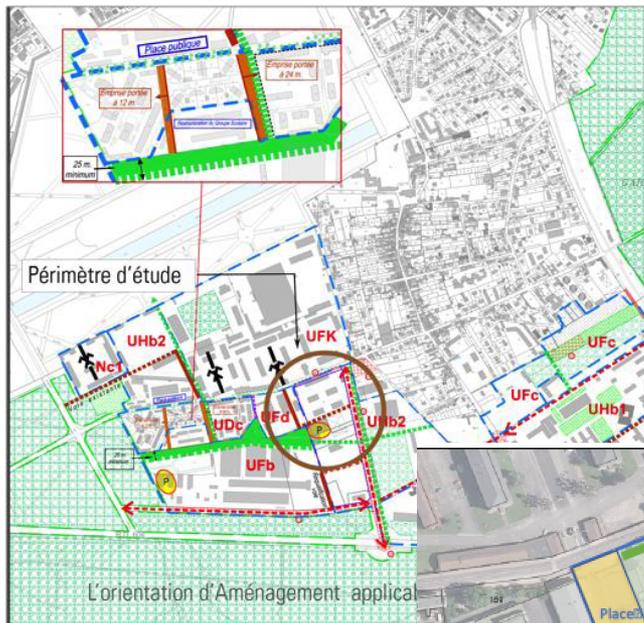
*Emplacement réservé n16 pour voirie (bénéficiaire : Ville de Fontainebleau) : travaux VRD en cours*

*Maintien de l'alignement d'arbres ou espaces végétalisés sur l'avenue Général de Villars.*

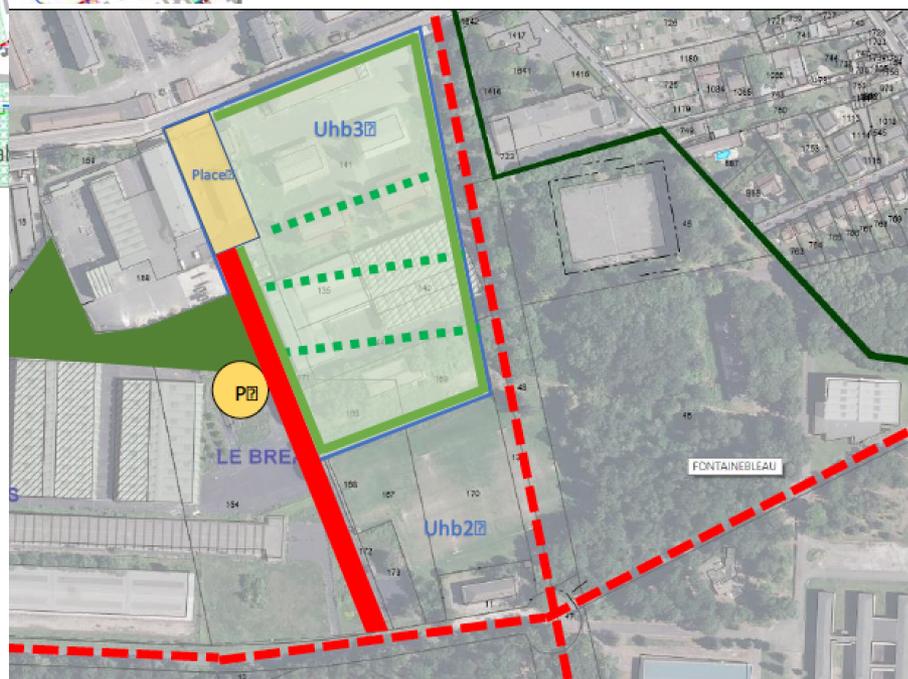
## Fonctions des zones UHb2 et UHb3

- Adapter les conditions du renouvellement urbain aux évolutions récentes du quartier
- Retrouver une polarité de quartier en limite des communes de Fontainebleau et Avon
- Reconstituer des espaces de respiration par la reconquête d'une friche militaire

# Proposition de modification – OAP



- Poursuite du couloir vert en faisceau et programmation d'un parc habité
- Implantation d'activités (commerces, hôtellerie) au droit de l'espace public
- Circulations et dessertes périphériques



- Voies périphériques
- ... Couloir vert, poursuite du principe en faisceau
- (P) Espace de stationnement mutualisé
- Place - Espace partagé
- ▭ Bande de recul comprise entre 8 et 12 m en traitement paysager
- Principe de parc habité
- ▭ Limite de zone Uhb3
- Desserte locale partagée à requalifier

# Les modifications apportées au règlement (1/2)

## UHb2

**Art 1- Destination :** mixte ( logements/tertiaire)

**Art 2- Occupations interdites ou règlementées**  
SMS à 15% et limitation des surfaces commerciales à 5 000 m<sup>2</sup>

**Art 6- Implantations :** 5,00m / alignement

### **Art 10- Hauteurs**

- 0 à 30m du château : H=0
- 30 à 130m du château : H= 12m au faitage  
+ 2m édicules

**Au delà de 130m** – soit sur l'ensemble des parcelles concernées – : **H= 15m au faitage (+ 2m)**

## UHb3

**Art 1-Destination :** mixte et précisée

**Art 2- Occupations interdites ou règlementées**  
SMS à 15% et limitation des surfaces commerciales à 5 000 m<sup>2</sup>, est précisée la possibilité d'implanter un hôtel

### **Art 6- Implantations:**

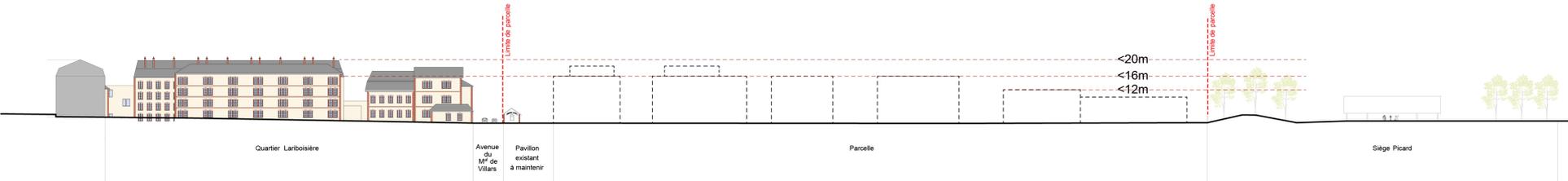
- soit à l'alignement
  - soit en retrait de 10,00 m, ces retraits devant être paysagés
- + prise en compte de l'OAP cf ci-après)

### **Art 10- Hauteurs :**

#### Épannelage imposé

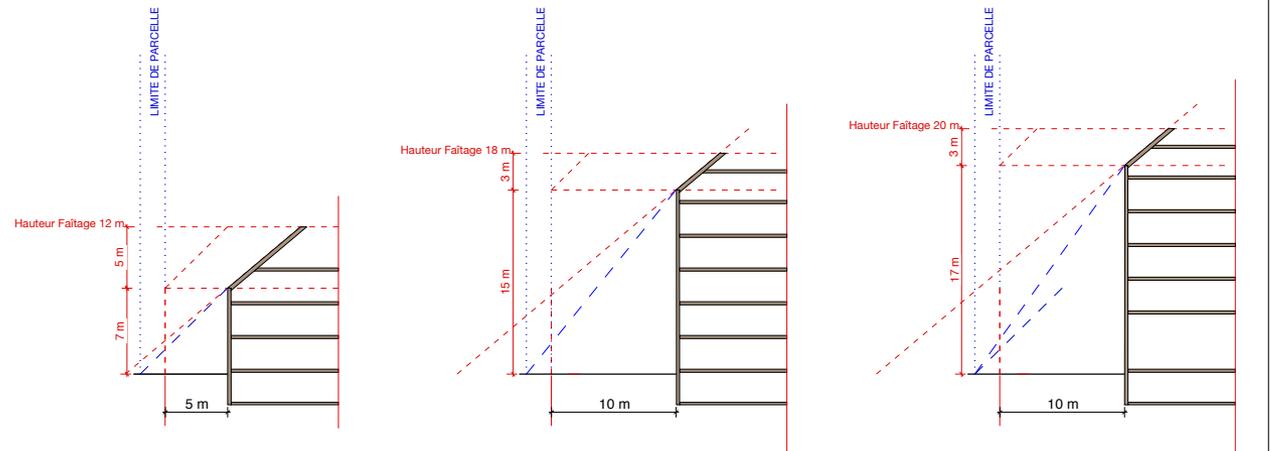
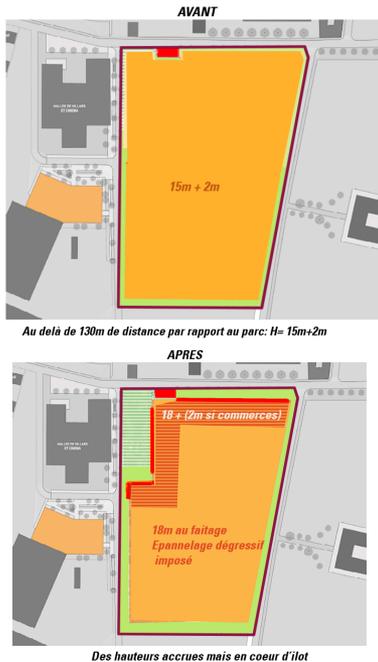
- 0 à 30m du château: H=0
- Au delà: H = 18m au faitage  
+ 2m d'édicules ou en cas de rez-de-chaussée commerciaux  
+ tolérance architecturale

# Implantations et hauteurs



- Hauteurs sur l'avenue équivalentes à celle du quartier Lariboisière
- Hauteurs de fond de parcelles inférieures à celles actuelles

## Emprises et perception



Coupes de principes

# Les modifications apportées au règlement (1/2)

## UHb2

### Art 11- Aspect des constructions

### Art 12- Stationnement

Pour mémoire : 2 places/ logement

Dont 50% couvert, dans le volume ou en sous sol.

## UHb3

Art 11- Aspect des constructions : Inchangé, et conforme aux prescriptions des ABF

### Art 12- Stationnement : Inchangé

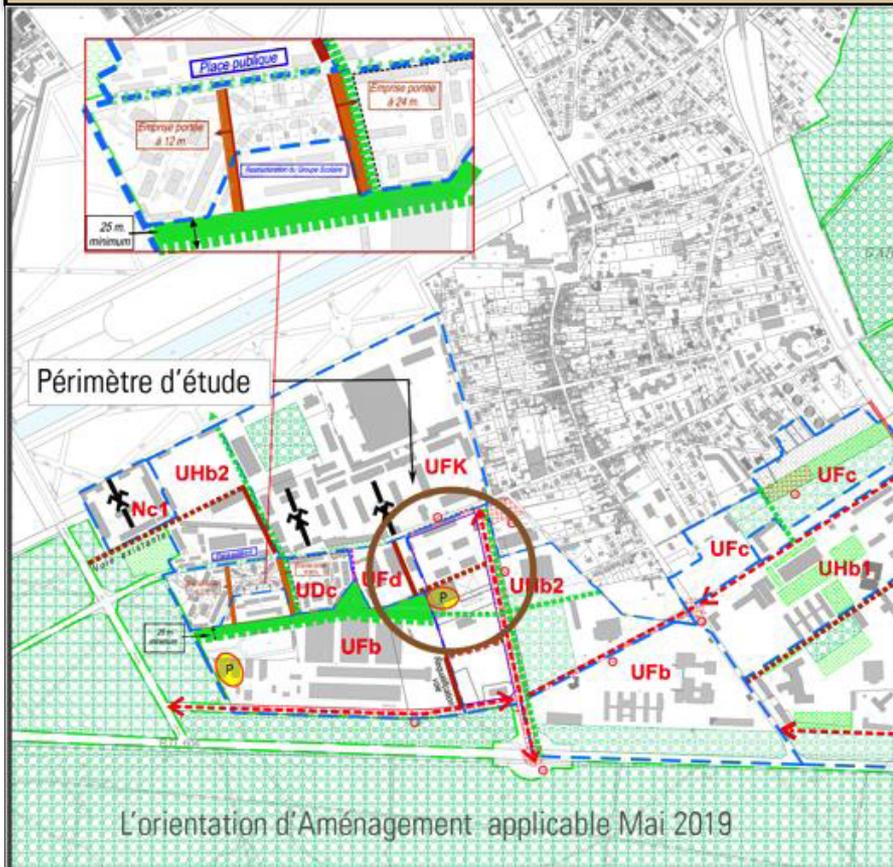
*Les services de l'état souhaitent que des précisions soient apportées au document soumis à enquête et qui préciseront le nombre d'emplacements réservés aux véhicules à alimentation électrique*

**Pour résumer : le document mis à l'enquête propose la modification des seules règles :**

- **D'implantation par rapport à l'alignement ;**
- **De hauteurs.**

# Les modifications apportées à l'OAP

## OAP initiale



Un îlot scindé par une voirie  
Un parking public à la jonction Bréau/Subsistances

## OAP modifiée



Un îlot sous forme de parc habité  
Le parking public glisse de 50m vers le Sud  
Une place publique renforce l'attractivité de ce quartier de transition

→ Une modification fonctionnelle

# Objectifs précisés

La modification des règles de hauteur et d'implantation autorise :

- Le renforcement de la polarité naissante à l'intersection de Fontainebleau et Avon  
Aujourd'hui représentée par le cinéma et les Halles, l'implantation d'un hôtel et de commerces complémentaires, la prise en compte des besoins en stationnement (en silo) sont destinés à structurer le fonctionnement urbain en évitant la mono activité résidentielle.  
*Les hauteurs surélevées tiennent compte des modèles de développement hôtelier actuel*
- La construction des logements dont la (ou les ?) ville(s) a (ont) besoin pour accueillir la population que le développement de l'Université va attirer ;
- La production des logements nécessaires par le seul recyclage de friches urbaines ;
- L'aménagement progressif du quartier situé au Sud du château par la suppression de l'étalement des stationnements, par le renforcement des espaces paysagers en pourtour d'immeubles résidentiels et hôtelier.

# Les inquiétudes relevées dans le cadre de l'enquête

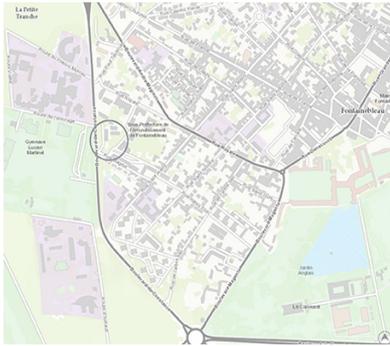
Sujet d'interrogation	Réponse apportée
Capacité estimée à 30 000 m <sup>2</sup> de SDP	<u>Surface admissible dans le PLU en l'état : équivalente</u> (principes d'alignement moins favorables conjugués aux règles de hauteur).
Nombre de logements	Le site participera au rattrapage (150 logements / an) <u>Nombre définitif</u> : fonction de la demande et des besoins locaux <u>PLU</u> : pas de taille minimale des logements <i>Les opérateurs prévoient toujours un nombre important de T2 ou T3 susceptibles d'être regroupés en un logement familial.</i>
Nombre d'habitants par logement	Fonction des typologies retenues par les opérateurs Accueil de 2 000 étudiants → arrivée de familles d'enseignants ou personnels administratifs.
Surfaces commerciales : → Impacts sur le centre-ville d'Avon ?	Impact négatifs des commerces actuels ? Études en urbanisme commercial : le foisonnement des commerces favorisent leur rentabilité.
Stationnement, déplacements corrélés	Stationnement facilité → bon fonctionnement des activités. Règlement inchangé. Déplacements générés par l'apport de population : à mettre en regard : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du phasage de réalisation des projets ;</li> <li>• Des capacités d'adaptation des TC (site : 2 lignes, gare d'Avon à 10 minutes).</li> </ul>
Architecture	Règlement inchangé et conforme aux prescriptions des ABF

# Les conséquences de l'évolution réglementaire sur le site des Substances

- Des modifications d'implantation et de hauteurs :
  - Qui n'influent pas sur la capacité du site ;
  - Qui influenceront sur sa perception et son insertion.
- L'accroissement prévisible de la population, sur un temps long :
  - La stagnation est elle souhaitable ou envisageable ?
  - Les équipements de la ville sont dimensionnés pour accueillir le développement (hors les difficultés inhérentes à l'accessibilité de Paris vers ses villes périphériques et inversement)
- Des destinations qui autorisent l'accueil d'activités tertiaires, et des services susceptibles de limiter les déplacements.

# Les autres périmètres pour mémoire

# Périmètre 4 : Avenue de Constance – Renforcement urbain



Parcelles : AR 376 / 385 / 387  
Surface : 9 263 m<sup>2</sup> au sol  
Classement actuel : UFa

Site actuellement occupé par les bureaux de l'ONF, mitoyen de l'INSEAD.

Zone UFa : à destination d'équipements à usage de bureaux et formation.

Croissance des besoins de logements (notamment étudiants).

## → Modification du zonage nécessaire

Proposition : élargir le périmètre de la zone UBb voisine.

Le classement de l'Avenue en une voie à grande circulation interdira la suppression des espaces boisés en limite Ouest de parcelle, les emprises au sol restant identiques.

L'impact environnemental est peu représentatif.

# Périmètre 5 : Centre-ville – Adaptation réglementaire



Zone UAa / Uab

→ Règlement : 1 place de stationnement / 80 m<sup>2</sup> SDP.

→ Traitement de la vacance en centre-ville complexifié (intégration des stationnements exigés).

**Centre-ville :**

Plus de 1 600 places de parking (hors voirie) + Desserte par les transports en commun.

→ **Modification du règlement nécessaire**

Proposition : 1 place par logement, quelque soit sa surface.

# Les incidences de la modification dans son ensemble

## Consommation foncière

Surfaces recyclées : 46 300 m<sup>2</sup>

Surfaces ouvertes à l'urbanisation : sans objet

Surfaces concernées par un changement d'état :  
18 836 m<sup>2</sup>

## Environnement

Espaces verts supprimés : sans objet

Espaces verts ou jardins reconstitués : 25 000 m<sup>2</sup>  
environ

## Créations

### Équivalents logements

900 – 1 100 logements estimés (dont résidences services / d'accueil étudiants)

### Surfaces tertiaires

6 000 – 7 000 m<sup>2</sup> *a minima*

Hors bureaux éventuels sur l'avenue de Constance

N.B. : Fongibilité des surfaces destinées aux logements et de celles destinées à l'activité tertiaire

# Merci de votre attention

