

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 6 février 2020

**Délibération n° 2020-032 – Urbanisme - Approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet du renouvellement du campus de l'INSEAD uniquement sur la commune de Fontainebleau**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	52
Ne prend pas part au vote	0
Votants	52
Abstention	0
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
Contre	0

L'an deux mil vingt, le 6 février, à compter de 19h30, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 31 janvier 2020, s'est réuni à la salle des fêtes de Samoreau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Geneviève ARNAUD, Sylvie BOUCHET-BELLE COURT, Magali BELMIN, Muriel CORMORANT, Véronique FEMENIA, Monique FOURNIER, Colette GABET, Maryse GALMARD-PETERS, Chantal LE BRET, Béatrice RUCHETON, Catherine TRIOLET, Nathalie VINOT et Christiane WALTER.

MM. Christophe BAGUET, Dimitri BANDINI, Jean-Louis BOUCHUT, Christian BOURNERY, Michel BUREAU, Patrick CHADAILLAT, David DINTILHAC, Philippe DORIN, Philippe DOUCE, Philippe DROUET, Michaël GOUÉ, Thibault FLINÉ, Patrick GRUEL, Jean-Claude HARRY, Jean-Pierre JOUBERT, Patrice MALCHÈRE, Didier MAUS, Olivier PLANCKE, Patrick POCHON, Thierry PORTELETTE, David POTTIER, Thierry REYJAL, François ROY, Laurent SIGLER, Cédric THOMA et Frédéric VALLETOUX.

#### Membres ayant donné pouvoir :

Mme Françoise BICHON-LHERMITTE donne pouvoir à M. Didier MAUS.  
Mme Francine BOLLET donne pouvoir à M. Philippe DORIN.  
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE donne pouvoir à Mme Sylvie BOUCHET-BELLECOURT.  
Mme Hélène MAGGIORI donne pouvoir à M. Frédéric VALLETOUX.  
Mme Marie-Charlotte NOUHAUD donne pouvoir à M. Olivier PLANCKE.  
Mme Chantal PAYAN donne pouvoir à M. Jean-Pierre JOUBERT.  
Mme Roseline SARKISSIAN donne pouvoir à M. Dimitri BANDINI.  
Mme Chrystel SOMBRET donne pouvoir à M. Thibault FLINÉ.  
M. Alain CHAMBRON donne pouvoir à M. Patrick POCHON.  
M. Jean-Claude DELAUNE donne pouvoir à M. David POTTIER.  
M. Fabrice LARCHÉ donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY.  
M. Daniel RAYMOND donne pouvoir à M. Thierry PORTELETTE.

#### Membres absents :

Mme Geneviève MACHERY.  
Mme Louise TISSERAND.  
Mme Valérie VILLIEZ.  
M. Pierre BACQUÉ.  
M. Gérard CHANCLUD.  
M. Yann DE CARLAN.  
M. Claude DÉZERT.  
M. Jean-Marie PETIT.  
M. Hubert TURQUET.

Secrétaire de Séance : M. Michaël GOUÉ.

#### **Rapporteur : M. PORTELETTE**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement et déplacements du 23 janvier 2020.

#### **Contexte**

Les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un plan local d'urbanisme (PLU) commun qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées le 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016 et 4 avril 2019 et d'une révision allégée approuvée le 17 janvier 2013.

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit en date du 20 décembre 2018 une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme commun de Fontainebleau-Avon avec une déclaration de projet de l'INSEAD afin de permettre le renouvellement et le réaménagement des bâtiments du campus de l'INSEAD (institut européen d'administration des affaires) situé dans le quartier de la Faisanderie sur la commune de Fontainebleau.

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

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

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

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

Le campus regroupe aujourd'hui sur un peu plus de 6 hectares, 44 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'enseignement. Il regroupe également sur un même site une bibliothèque, des espaces de restauration, des bureaux réservés aux enseignants et des espaces réservés à l'administration.

L'objectif principal du projet consiste à démolir deux bâtiments, à en reconstruire trois et à requalifier lourdement un quatrième. La surface développée in fine se situerait à 52 500 m<sup>2</sup> environ.

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

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

Les possibilités de développement actuel du campus sont limitées par le zonage de l'espace vert protégé notamment sur la façade ouest du site. Certains de ces espaces verts protégés abritent aujourd'hui un parking surfacique imperméabilisé d'environ 100 places et une aire de logistique et desserte de la cuisine. La mobilisation de ces deux espaces permettrait de satisfaire les objectifs programmatiques, architecturaux et fonctionnels tout en minimisant l'impact environnemental, paysager et naturel du site.

En l'état, les orientations du projet sont contraires aux dispositions du PLU en vigueur. Le projet envisagé par l'INSEAD nécessite ainsi quelques évolutions mineures du PLU et notamment la création d'un sous-secteur UFa1 au sein de la zone UFa existante permettant de délimiter précisément les adaptations règlementaires apportées au PLU :

- adaptation du périmètre des espaces verts protégés (EVP),
- adaptation des règles sur les hauteurs maximales,
- adaptation des règles sur le besoin en stationnement.

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

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

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

Le dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU a été soumis à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, du fait de la présence de zones Natura 2000 sur le territoire communal et de la réduction d'une protection environnementale (espace vert protégé). La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France s'est prononcée en date du 23 septembre 2019 par une note d'information indiquant l'absence d'observation.

Le dossier a fait l'objet avant l'ouverture à l'enquête publique d'un examen conjoint annexé à la présente délibération :

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

Le tribunal administratif de Melun a désigné M. Roland de PHILY en tant que commissaire enquêteur par une décision en date du 26 septembre 2019. Le dossier a été soumis à enquête publique par arrêté du Président de la communauté d'agglomération en date du 2 octobre 2019 conformément aux dispositions de l'article L. 153-19 et R. 153-8 du code de l'urbanisme. L'enquête publique s'est déroulée du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019 en mairie de Fontainebleau et au siège de la communauté d'agglomération et a permis de recueillir les observations de la population.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport final d'enquête publique le 8 janvier 2020, puis modifié à la demande du tribunal administratif et remis le 29 janvier 2020. Son avis est favorable assorti d'une recommandation : redéfinir si possible, la superficie de ce qu'on appelle les espaces verts ou végétalisés, afin de mieux mesurer la consommation de ces espaces en cas de projet immobilier.

Le projet de PLU soumis à enquête publique a été précisé pour tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet de l'INSEAD est désormais prêt à être approuvé par le conseil communautaire.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 à R. 153-17 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-6, R. 104-8 et R. 104-9 portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et plus particulièrement la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016, 14 décembre 2017 et 4 avril 2019 et révisé le 17 janvier 2013 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2018 prescrivant la procédure de déclaration de projet de l'INSEAD avec mise en compatibilité du PLU commun de Fontainebleau-Avon uniquement sur le territoire de la commune de Fontainebleau ;

Vu la note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 23 septembre 2019 ;

Vu la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 20 septembre 2019 ;

Vu le procès-verbal d'examen conjoint en date du 2 octobre 2019 et les avis des personnes publiques associées ;

Vu la décision en date du 26 septembre 2019 de Madame la Vice-Présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun, désignant M. Roland de PHILY en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté en date du 2 octobre 2019 du Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau soumettant à enquête publique le dossier de mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet de l'INSEAD durant la période du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019 en mairie de Fontainebleau et au siège de la communauté d'agglomération ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu la réunion publique d'information et d'échanges organisée par le commissaire enquêteur le 15 novembre 2019 ;

Vu les remarques et observations du public présentes sur le registre et transmises par courriel ou par voie postale ;

Vu le rapport final et les conclusions du commissaire enquêteur remis en date du 8 janvier 2020, puis modifié à la demande du tribunal administratif et remis le 29 janvier 2020, annexé à cette délibération, donnant au dossier un avis favorable assorti d'une recommandation : redéfinir si possible, la superficie de ce qu'on appelle les espaces verts ou végétalisés, afin de mieux mesurer la consommation de ces espaces en cas de projet immobilier ;

Vu les précisions apportées au document soumis à enquête publique pour tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fontainebleau en date du 3 février 2020 donnant un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU commun de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet de l'INSEAD ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant le plan local d'urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant que l'INSEAD, institut d'enseignement supérieur privé, l'une des trois meilleures Business School au monde installée à Fontainebleau depuis 1957, contribue au rayonnement international, à l'attractivité et au développement économique du territoire ;

Considérant la nécessité impérieuse de l'INSEAD pour rester compétitive de s'engager dans une phase de modernisation et de densification de son campus actuel, en le régénérant prioritairement sur lui-même, tout en renforçant son identité forestière avec une prédominance du paysage ;

Considérant que les possibilités de développement du campus sont limitées au regard des dispositions du plan local d'urbanisme actuel de Fontainebleau-Avon ;

Considérant que la mobilisation de ces espaces permettrait de satisfaire les objectifs programmatiques, architecturaux et fonctionnels tout en minimisant l'impact environnemental, paysager et naturel du site ;

Considérant que l'opération projetée justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme : d'une part un projet d'intérêt général constituant la nécessité de pérenniser et d'affirmer l'attractivité et le positionnement de l'INSEAD de Fontainebleau qui participe au rayonnement de la France sur le plan des grandes écoles de commerces, et d'autre part la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet ;

Considérant que la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU, consistant en la création d'un secteur UFa1 délimité sur le campus, en la suppression d'une partie d'un « espace vert protégé » et en l'adaptation du règlement écrit du secteur UFa1 (hauteur et stationnement) afin de permettre la réalisation de ce projet ;

Considérant que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet de l'INSEAD tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé, conformément à l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme,

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

- définir le renouvellement et la réorganisation des bâtiments du campus de l'INSEAD de Fontainebleau comme projet d'intérêt général pour la commune de Fontainebleau et pour la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour les considérations suivantes :
  - o maintenir et développer l'INSEAD de Fontainebleau, considéré comme l'une des meilleures écoles de management et de commerce au monde et participant par son rayonnement international à l'attractivité nationale et à celle de Fontainebleau et du Pays de Fontainebleau ;
  - o moderniser et améliorer les conditions d'enseignement de cette école par la restructuration des bâtiments et l'amélioration des performances énergétiques du site ;
- approuver le dossier de mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet de l'INSEAD portant uniquement sur le territoire de la commune de Fontainebleau tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- indiquer que le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituelles d'ouverture et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

- prendre les mesures de publicité suivantes conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de la mairie de Fontainebleau ;
  - o une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et à la mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet ;
- dire que conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, le document approuvé sera téléversé sur le Géoportail national de l'Urbanisme pour être consulté par la population.

## Décision

L'assemblée décide à l'unanimité :

- de définir le renouvellement et la réorganisation des bâtiments du campus de l'INSEAD de Fontainebleau comme projet d'intérêt général pour la commune de Fontainebleau et pour la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour les considérations suivantes :
  - o maintenir et développer l'INSEAD de Fontainebleau, considéré comme l'une des meilleures écoles de management et de commerce au monde et participant par son rayonnement international à l'attractivité nationale et à celle de Fontainebleau et du Pays de Fontainebleau ;
  - o moderniser et améliorer les conditions d'enseignement de cette école par la restructuration des bâtiments et l'amélioration des performances énergétiques du site ;
- d'approuver le dossier de mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau-Avon avec la déclaration de projet de l'INSEAD portant uniquement sur le territoire de la commune de Fontainebleau tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- d'indiquer que le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituelles d'ouverture et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- de prendre les mesures de publicité suivantes conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme :
  - o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de la mairie de Fontainebleau ;
  - o une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage ;
  - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
  - o la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et à la mairie de Fontainebleau aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- de dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet ;

- de dire que conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, le document approuvé sera téléversé sur le Géoportail national de l'Urbanisme pour être consulté par la population.

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



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **13 FEV. 2020**  
Publication le **20 FEV. 2020**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)