

## **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **« QUARTIER BREAU » à Fontainebleau**

<b>Approbation</b>	<b>24 novembre 2010</b>
<b>Dernière modification ou révision</b>	<b>11 décembre 2014</b>

## **Le BREAU à Fontainebleau, un quartier voué à un complet renouvellement**

Lors de l'annonce de la restructuration des Armées en 1998, plusieurs sites militaires ont été identifiés comme mutables à plus ou moins long terme sur le territoire communal de Fontainebleau, totalisant un nouveau potentiel foncier de l'ordre de 74 ha, réajustés ensuite à près de 40 ha suite à l'arrêt du projet de déménagement de l'école interarmées des sports (devenue le Centre National des Sports de la Défense en projet de restructuration).

Le quartier du Bréau, situé entre le parc du château au nord et l'ex RN6 au sud, a connu des évolutions majeures au cours de l'histoire : partie prenante de la forêt, il est rattaché aux terrains militaires au 19ème siècle. Il garde les traces d'une occupation militaire omniprésente qui a progressivement abandonné les lieux en laissant un paysage urbain très cloisonné et morcelé. Comprenant environ 26 ha de terrains mutables en friche ou à l'état d'abandon, il constitue aujourd'hui le potentiel foncier le plus important de l'agglomération. Il est destiné à faire l'objet d'une reconversion d'ampleur qui conduira au renouveau de ce quartier et à son ouverture sur le reste de la ville.

Sur ce quartier, des projets à l'étude, sous conduite de diverses maîtrises d'ouvrage, côtoient des sites en friche ou abandonnés sur lesquels des programmations restent à définir :

1. une vaste emprise en friche d'environ une dizaine d'hectares, anciennement dédiée à l'implantation d'une nouvelle plate-forme hospitalière dont le projet a été abandonné ; qui nécessite aujourd'hui de mettre en réflexion une nouvelle programmation et organisation urbaines.
2. la restructuration d'un des parcs de logements sociaux les plus importants de Fontainebleau, propriété des Foyers de Seine-et-Marne (près de 260 logements sur 2,5 ha) ayant pour objectif d'améliorer les conditions d'habitation des habitants, de résidentialiser les espaces et d'ouvrir davantage les îlots sur le reste du quartier.
3. La création d'un équipement cinématographique et d'activités commerciales complémentaires complétant l'offre de centre-ville (1,5ha).
4. La friche du Clos des Ebats (4,8 ha), propriété de l'Etat, destinée à constituer le centre du quartier autour d'une programmation mixte et devenir un éco-quartier. Une réflexion reste à finaliser concernant l'implantation ou non d'équipements publics ainsi que d'une éventuelle complémentarité de programmation avec le quartier des Héronnières.
5. La réhabilitation du quartier historique des Héronnières (2 ha, environ 20 000 m<sup>2</sup> surface de plancher), propriété de l'Etat : monument classé actuellement à l'état d'abandon dont la programmation reste à définir en cohérence avec la proximité du Château et de la friche du Clos des Ebats (des programmations complémentaires sont à examiner).
6. La friche des Subsistances Militaires (environ 2,3 ha), propriété de l'Etat, destinée à accueillir un programme de logements ainsi qu'une programmation complémentaire d'activité. Une gestion mutualisée du stationnement entre les différents programmes est envisagée.
7. La friche au Sud des Subsistances Militaires (env. 1,5 ha) propriété de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau dont la programmation reste à définir entre habitat et activités.
8. La reconversion de l'ancien centre de télécommunications de l'OTAN, propriété de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau, nommé le bunker. Sa reconversion est en cours de réflexion.

Au sein de ce quartier, est confortée la présence de l'école nationale des motocyclistes de gendarmerie dont la restructuration des bâtiments de la caserne Lariboisière permet de mieux répondre aux besoins de formation.

Se pose ainsi sur ce quartier un enjeu majeur de continuité urbaine entre Fontainebleau et Avon, à l'interface de la Ville, du Château et de la forêt.

A toute proximité du quartier, est en voie de s'engager dès 2013 la restructuration complète du Centre National des Sports de la Défense (35 ha) dans le cadre d'un projet réalisé sous montage d'un partenariat public/privé. Ce site a vocation à renforcer son accueil de formation et de préparation sportives de haut niveau aux acteurs civils et militaires.

### **Les orientations d'urbanisme du quartier**

Afin de définir le schéma directeur de l'organisation urbaine du quartier et assurer une bonne interaction entre chacun des projets et îlots qui le composeront, une étude urbaine préalable a été menée sous conduite de la Ville de Fontainebleau, finalisée au printemps 2010.

Cette étude a identifié un certain nombre d'enjeux pour le quartier :

- relier les grandes entités de la trame verte ;
- articuler le nouveau quartier avec le centre ville de Fontainebleau, le château et son parc ;
- adapter la desserte en transports en commun au développement du quartier ;
- améliorer l'accessibilité à la ville et au quartier du Bréau (désenclavement) ;
- articuler les programmes dans le temps et dans l'espace : constituer le quartier progressivement à partir des éléments de programme qui vont s'y installer dans un cadre de cohérence permettant une certaine souplesse d'évolution dans le temps.

Le nouveau quartier est résolument tourné vers la ville et des objectifs urbains ont été identifiés :

- créer une polarité sur le sud de l'agglomération pour dynamiser la vie de quartier et l'activité commerciale ;
- un centre du quartier situé au droit du Clos des Ebats sur l'avenue du Maréchal de Villars, équidistant du centre ville de Fontainebleau et du centre d'Avon pour développer une continuité urbaine ;
- le quartier résidentiel existant, les développements urbains futurs, les Héronnières mises en valeur, sont fédérés et animés par le centre de quartier et sa polarité ;
- L'accessibilité du quartier, assurée actuellement par la rue des Cascades, sera renforcée par la création d'une nouvelle voie d'entrée de ville reliant la RD 606 et l'avenue du Maréchal de Villars permettant une répartition plus équilibrée des flux routiers ;
- le centre de quartier fait le lien entre les morceaux de ville historiques et futurs du quartier ;
- des poches de stationnements mutualisés pour répondre aux nouveaux programmes et le cas échéant constituer une offre en entrée de ville reliée au transport collectif pouvant participer à une réorganisation de la mobilité au sein de l'agglomération ;
- valoriser les espaces publics pour contribuer à la qualité du quartier.

**Cette étude qui avait été réalisée lorsque l'implantation d'une nouvelle plate forme hospitalière sur le quartier était envisagée (projet abandonné depuis) nécessite aujourd'hui une actualisation avec remise en réflexion de la programmation urbaine, de la desserte viaire.**

### **L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier**

Le P.A.D.D. du P.L.U. d'Avon et Fontainebleau identifie explicitement l'enjeu de « *tirer parti de la reconversion des terrains militaires pour un développement urbain maîtrisé* ». Pour ce faire l'un des moyens explicitement indiqué est « *en organisant les accès, la voirie et la circulation pour le développement harmonieux du Bréau et de l'avenue du Maréchal de Villars, axe de communication sud avec le reste de l'agglomération* ».

Depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, les orientations générales d'aménagement sont nommées « orientations d'aménagement et de programmation » dont les dispositions s'imposent aux autorisations de construire.

En application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement peut « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elle peut porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. (...) Elle peut prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Le P.L.U. comporte une orientation d'aménagement sur le quartier du BREAU, élargie au site du CNSD, qui comporte les grandes lignes d'organisation viaire identifiées dans le cadre de l'étude préalable :

- positionnement des axes structurants de desserte du quartier,
- un élément fédérateur, le parc promenade remplissant plusieurs fonctions : liaison de grandes entités paysagères du sud de l'agglomération (corridor écologique), inscription au sein d'un maillage de cheminement doux au sud du parc du château, liaison entre les différents projets et espace d'usage collectif, ouvrage de recueil et d'écoulement des eaux pluviales ;
- positionnement des voies de desserte interne au quartier selon un maillage viaire local (tracé défini ou principe de tracé) sur lequel l'espace doit être partagé entre les différents modes de déplacements ;
- requalification de voies existantes dont l'emprise est redéfinie ;
- positionnement de liaisons douces végétalisées ou cheminement piétonnier ;
- ligne d'implantation du front bâti ;
- positionnements schématiques de parcs de stationnement mutualisés.

Les tracés de voie de desserte locale, à créer ou existantes dont l'emprise est redéfinie ainsi que le parc promenade dans sa limite nord ont pour conséquence de générer de nouvelles voies et emprises publiques sur la base desquelles l'implantation des constructions peut être déterminée par application de l'article 6.

Cette orientation d'aménagement et de programmation constituera une garantie règlementaire de cohérence urbaine et fonctionnelle globale dans laquelle devront s'inscrire l'ensemble des projets de construction qui mettront en œuvre, sous de multiples maîtrises d'ouvrages et à différentes échelles de temps, la profonde mutation du quartier.



*Quartier du Bréau (Héronnières, Clos des Ebats et friche à reconvertir)*