

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E19 - 149 / 77

du 22 octobre au 6 décembre 2019

AYANT POUR OBJET LA **MODIFICATION N°10 DU PLU**
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE FONTAINEBLEAU-AVON,
UNIQUEMENT SUR LA COMMUNE DE
Fontainebleau

Arrêté communautaire de la CAPF n° 2019 – 031 du 02/10/2019

CONCLUSIONS

du Commissaire Enquêteur

Roland de PHILY

Commissaire Colonel (ER) de l'Armée de Terre

Perthes-en-Gâtinais, le 6 janvier 2020

Correspondance à l'adresse : 16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais
Tél. mobile : 06 13 51 63 70 Tél. : 01 64 38 14 60 Fax : 01 45 03 18 62
albane-inter@wanadoo.fr

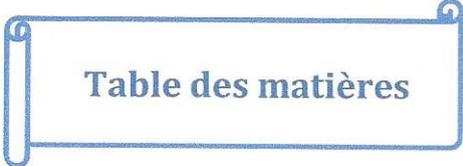


Table des matières

Fontainebleau modification n°10 du PLU	1
Table des matières	2
❖ RAPPELS DU RAPPORT	3
Contexte de l'enquête et enjeux	3
Situation géographique, site, patrimoine et caractéristiques spécifiques, environnement	4
Cadre administratif territorial.....	5
Procédures antérieures.....	6
Dossier de l'enquête	6
Cadre juridique	7
Objet de l'enquête	8
Lancement de l'enquête	9
Déroulement de l'enquête.....	10
Synthèse des observations	12
❖ BILAN POUR ET CONTRE	14
❖ AVIS	16
Recommandations	16
Motivation	16
Réserves.....	19

❖ RAPPELS DU RAPPORT

Contexte de l'enquête et enjeux

La ville de Fontainebleau est située au sud-ouest du département de Seine-et-Marne et s'étend sur 17 205 hectares. C'est la plus vaste commune de la région Île-de-France, et elle est presque entièrement recouverte d'une forêt qui s'étend également sur quelques communes limitrophes (25 000 hectares au total) .

La ville stricto sensu, c'est-à-dire hors forêt et hors domaine du château s'étend sur 232 hectares . Elle compte 14 900 habitants (2016) .

Fontainebleau est une ville royale (et impériale) . En Île de France, elle a « le même combat » pour conserver son identité et son patrimoine que deux autres villes royales : Versailles et Saint-Germain-en-Laye .

La ville de Fontainebleau a une longue histoire prestigieuse .

Au total, 34 souverains, de Louis VI le Gros à Napoléon III, ont séjourné à Fontainebleau au cours de sept siècles. Du XVIème au XVIIIème siècle, tous les rois, de François Ier à Louis XV, y ont effectué des travaux importants (démolition – reconstruction – agrandissement – embellissement), d'où le caractère un peu « hétérogène », mais néanmoins harmonieux, de l'architecture du château .

Le patrimoine bellifontain, c'est :

- le château de Fontainebleau
- la forêt de Fontainebleau
- le cimetière
- l'église Saint-Louis
- des hôtels particuliers : Bellune, Polignac, Conti, d'Alligre, du Tambour, Pompadour
- le musée napoléonien d'Art et d'histoire militaire
- le musée des Arts figuratifs
- l'obélisque au carrefour de l'Obélisque ...

Il ressort de ce contexte bellifontain trois enjeux principaux :

- développer l'habitat dans le respect du patrimoine bellifontain
- développer des richesses pour créer des emplois
- développer une vocation de pôle de matière grise dans un cadre environnemental (enseignement supérieur, recherche et développement...)

Situation géographique, site, patrimoine et caractéristiques spécifiques, environnement

Fontainebleau est situé à une soixantaine de km au sud-sud-est de Paris . On s'y rend en ¾ d'heure que ce soit par le train (gare d'Avon) ou par la route (autoroute A6) .

Fontainebleau est entourée des communes limitrophes qui sont Dammarie-les-Lys, Villiers-en-Bière, Chailly-en-Bière, Barbizon, Villiers-en-Bière, Bois-le-Roi, Arbonne-la-Forêt, La Rochette, Samois-sur-Seine, Avon, Thomery, Noisy-sur-École, Achères-la-Forêt, Ury, Recloses, Bourron-Marlotte, Montigny-sur-Loing Moret-sur-Loing et Moret-Loing-et-Orvanne .

Son territoire est également traversé par les aqueducs de la Vanne et du Loing et l'aqueduc de la Voulzie .

La longueur linéaire globale des cours d'eau sur la commune est de 43 km .

Fontainebleau a une bonne desserte routière : la principale route nord-sud est la RD 607 qui vient de Paris pour aller à Nemours . La RD 409 et la RD 210 vont de l'ouest à l'est . La RD 152 conduit à Malesherbes .

Comme on l'a vu, la ville de Fontainebleau dispose d'un patrimoine historique et environnemental exceptionnel .

La CAPF profite d'un bon réseau de transports en commun :

- La commune est desservie par la gare de Fontainebleau-Avon sur la ligne Paris-Lyon - Montereau / Montargis (Transilien R) ;
- les arrêts de Fontainebleau-Forêt et Thomery, situées sur la même ligne, desservent la forêt de Fontainebleau .
- Fontainebleau et les communes d'Avon, d'Héricy, de Samois-sur-Seine, de Samoreau et de Vulaines-sur-Seine sont sillonnées par un réseau de bus . La ville est également desservie par la ligne 34 du réseau de bus Seine-et-Marne Express (Château-Landon / Égreville - Melun) .

Fontainebleau est une ville touristique : 450 000 personnes pour le château et 13 millions pour la forêt de Fontainebleau .

Fontainebleau est aussi un pôle de matière grise et de savoir . Elle attire ainsi une population universitaire, largement étrangère, qui vient étudier, enseigner et travailler à l'INSEAD (1 000 étudiants/an de 90 nationalités), la meilleure école de management de France et l'une des meilleures *business school* au monde .

On compte ainsi 8 écoles primaires, 3 collèges, 4 lycées et comme établissements d'études supérieures, outre l'INSEAD, l'UPEC est également présente à Fontainebleau, dans le cadre de l'IUT Sénart Fontainebleau, lequel compte trois départements d'enseignement supérieur (Gestion des Entreprises ; Informatique ; Techniques de commercialisation), comme l'université Paris VII – Denis-Diderot

Il y a notamment l'Ecole de Gendarmerie, une annexe de l'Ecole nationale supérieure des Mines de Paris...

Ces multiples établissements sont répartis dans le Fontainebleau urbanisé .

De plus, ces multiples établissements scolaires et universitaires profitent aux communes voisines .

La société Picard a installé son siège à Fontainebleau ainsi que sa recherche et développement .

Les patrimoines historique, architectural, culturel, scolaire et universitaire, environnemental rendent Fontainebleau particulièrement attractif .

Cadre administratif territorial

Le SRCE d'Île de France

Le SRCE relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère, la rue Clément Marty comme l'avenue du Maréchal Joffre étant intégrées dans le tissu urbain même en limite d'espaces protégés, participent comme le reste de la ville à cette réserve .

SCoT de Fontainebleau et sa région

Le SCoT a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 . Il fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- l'affirmation du rôle économique afin d'éviter le dépérissement
- la préservation et la valorisation du cadre de vie
- le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même .

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). A ce titre, elle permet aux différentes communes qui la composent de gérer ensemble des services ou des équipements publics, mais aussi d'élaborer des projets d'aménagement, d'urbanisme ou de développement économique .

Le SDRIF

Le PLUi doit être directement compatible avec les orientations du SDRIF approuvé le 27/12/2013, par décret du Conseil d'Etat .

Le SDRIF s'articule essentiellement autour d'un document rédactionnel et d'un document graphique .

Le SDRIF prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois .

Procédures antérieures

Déjà, le PADD avait été débattu en Conseil municipal de Fontainebleau le 8 février 2007 et le 6 février 2007, en Conseil municipal d'Avon .

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24 novembre 2010 . Ce document d'urbanisme a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016, de révision allégée le 17 janvier 2013 . Actuellement, une procédure de modification du PLU lancée le 14 février 2018 est en cours sur la partie communale d'Avon .

le Conseil municipal de Fontainebleau dans sa délibération du 13/06/18 a décidé la création d'un SPR (sites patrimoniaux remarquables) sur les parties urbanisées de Fontainebleau/Avon . Le Conseil municipal d'Avon a fait de même une semaine plus tard, soit le 20/06/18 .

Le Conseil communautaire a engagé par délibération du 20 décembre 2018 la modification du PLUi de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau .

Par son arrêté n°2019 - 031 du 02/10/2019, le Président de la CAPF a prescrit et organisé la présente enquête publique .

Dossier de l'enquête

Le dossier du projet de modification du PLU comprend 6 pièces :

1. Délibération n°2018-273 de la CAPF pour la prescription de la modification n°10 du PLU de Fontainebleau-Avon
2. Notice explicative
3. Décision de la MR Ae après examen au cas par cas
4. Désignation d'un Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun

5. Annonces légales parues dans les journaux « La République de Seine-et-Marne » en date du 07/10/2019 et en dates du 02/12/2019
6. Arrêté de mise à l'enquête par le Président de la CAPF

Ce dossier peut être considéré comme complet .

Ces documents du dossier ont été établis par le bureau d'études CONDITION URBAINE (Florence Paris) .

Cadre juridique

La présente enquête publique s'inscrit naturellement dans le cadre général des textes en vigueur qui sont brièvement énumérés ci-après :

- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 (dite Bouchardeau) relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- Le Code Général des collectivités Territoriales
- Le Code de l'urbanisme et, notamment, l'article L.153-16 et suivants, et aussi les articles R 153-20 et suivants
- Le Code de l'Environnement les articles L122-4, R 122-17 et R 122-18, relatifs à l'évaluation environnementales des plans et programmes
- Le SDRIF, nouveau schéma pour intégrer le Grand Paris, approuvé par le Conseil Régional le 18/10/13 et approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 après avis du Conseil d'Etat le 27/12/13
- Le SRCE adopté par le Conseil régional IdF le 26/09/2013 et arrêté préfectoral du 21/10/2013
- Le PLU de la CAPF approuvé par délibération de Conseil communautaire du 24/11/2010 et depuis modifié 9 fois et dernièrement le 04/04/2019
- Les Délibérations du 20/12/2018 du Conseil communautaire de la CAPF prescrivant la déclaration de projet de l'INSEAD et la modification n°10 du PLU de Fontainebleau
- L'avis de la MRAe du 04/09/2019 dispensant d'évaluation environnementale la modification n°10 du PLU de Fontainebleau
- La décision n° E19000149 / 77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun du 26 septembre 2019, désignant Monsieur Roland de PHILY en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique

- L'arrêté n° 2019 - 031 du Président de la CAPF du 02/10/2019 pour procéder à l'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 et ce, pour l'organiser

Objet de l'enquête

Le projet de modification n°10 du PLUi de Fontainebleau-Avon vise à :

- clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement ;
- réajuster certains emplacements et tracés graphiques ;
- adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés ;
- prendre les dispositions pour garantir la mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires sur les secteurs du Bréau et de la caserne Damesme ;
- corriger les erreurs matérielles .

Les pièces impactées par cette modification sont le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement écrit . Cette modification concernent 5 zones urbanisées ou à urbaniser :

1) Renouvellement urbain, rue Clément Matry (secteur « Hôpital ») : élargissement de la zone UDC (site n°1)

Cette modification a pour objet l'extension de la zone UDC, indicée UDC2 sur une surface de 1,2 ha, afin d'autoriser la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain située entre le site dit Chataux et le boulevard Joffre .

Il s'agit de préserver les sites et paysages urbains et d'autoriser la restructuration du site . La rénovation d'un bâti patrimonial nécessitant une restauration lourde permettra l'optimisation d'un gisement foncier bâti par la création de 50 logements environ et l'implantation d'un EHPAD .

2) Renouvellement urbain, Clinique de la Forêt rue Lagorse : intégration d'une zone UDC / UDcv (site n°2)

Cette modification a pour objet de préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, d'autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante . Ainsi, la restructuration du bâti existant autorisera une pluralité d'usages et le renforcement de la trame jardinée UDcv, sans interdire la construction mesurée, et supposera la reconstitution des trames paysagères .

3) Renouvellement urbain Avenue Maréchal de Villars – Le Parc des Subsistances (site n°3)

Cette modification a pour objet de renforcer la mixité fonctionnelle en autorisant hôtellerie, commerce outre la destination résidentielle . Elle a pour objet de privilégier des implantations en retrait des voies structurantes, afin d'accompagner l'urbanisation par des espaces verts pour assurer la transition entre ville et espaces naturels . Il s'agit d'autoriser en certains points des hauteurs majorées afin de renforcer les densités tout en limitant les emprises au sol, de créer un îlot sous forme de « parc habité » et limiter la consommation foncière destinée aux équipements viaires pour les substituer par des cheminements .

Les modifications apportées ont vocation à faciliter la mutation du périmètre du Parc des Subsistances .

4) Renforcement urbain – Avenue de Constance (site n°4)

La modification a pour objet d'inclure un site occupé par des équipements dans le tissu urbain de la commune, d'autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existants .

Ainsi, la restructuration du bâti existant autorisera une pluralité d'usages et le classement en voie bruyante ; le retrait des constructions est maintenu .

5) Adaptation réglementaire de la zone UA (site n°5)

Cette modification a pour objet de gérer les stationnements dans les zones UAa et UAb, c'est-à-dire le centre-ville, à savoir le long de la rue Grande et le début de la rue de France .

Il s'agit dans la zone UA de limiter les obligations de création d'emplacements de stationnement destinée à encourager la mutualisation de stationnement et à limiter les circulations en centre-ville .

Lancement de l'enquête

Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, dans une lettre enregistrée le 17/09/2019 adressée à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, lui demande la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°10 et la mise en compatibilité du PLU de Fontainebleau avec la déclaration de projet de l'INSEAD uniquement sur la commune de Fontainebleau .

A cette fin, la vice-présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun, le 26/09/2019, a désigné, Monsieur Roland de PHILY, comme Commissaire enquêteur, pour conduire la présente enquête publique :

Monsieur Roland de PHILYCommissaire Colonel (ER ¹) de l'Armée de terre

16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

Cette enquête est enregistrée sous le n° E190000149 / 77 .

Le Commissaire enquêteur prend contact avec la CAPF et le 09/10/2019 se fait remettre le dossier relatif à l'enquête publique conjointe .

Après l'étude de celui-ci, le Commissaire enquêteur a une réunion avec l'adjoint au maire pour l'urbanisme le 15/10/2019 . Le Commissaire Enquêteur se concerta avec le chargé de mission pour l'urbanisme de la CAPF afin de définir les modalités de l'enquête .

Le Président de la CAPF peut alors prendre son arrêté communautaire, n°2019 – 031 du 02/10/2019, afin de prescrire et organiser l'enquête publique sur le projet de déclaration 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 15/10/2019, l'adjoint au maire pour l'urbanisme fait visiter au Commissaire enquêteur la ville de Fontainebleau, en particulier les 5 sites faisant l'objet du projet de modification n° 10 du PLU .

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique se déroule conformément à l'arrêté n° 2019-031 du 02/10/2019 pris par le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, à savoir du 22 octobre jusqu'au 22 novembre 2019 inclus, soit 32 j. consécutifs .

Le Commissaire Enquêteur du public a reçu le public dans une salle de réunion de la mairie de Fontainebleau, - la mairie étant aussi le siège de l'enquête

Hôtel de ville de Fontainebleau

40 rue Grande

77 300 Fontainebleau

selon le programme suivant de l'article 6 de l'arrêté :

Mardi	22 octobre 2019	de 9h00 à 12h00	Mairie de Fontainebleau
Mercredi	30 octobre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
Mercredi	6 novembre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
Samedi	16 novembre 2019	de 9h00 à 12h00	Mairie de Fontainebleau

¹ ER = en retraite

Vendredi	22 novembre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
----------	------------------	------------------	-------------------------

Outre les permanences du Commissaire Enquêteur, le dossier pouvait être étudié et consulté à la mairie de Fontainebleau (articles 4 et 5) . Les Bellifontains et aussi les Avonnais avaient toutes facilités pour consigner leurs observations écrites sur le registre d'enquête publique ou par lettre, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Fontainebleau suivants :

du lundi au vendredi : de 08h30 à 12h15 et 13h30 à 17h30
exceptionnellement le samedi : de 9h00 à 12h00

Le dossier était aussi déposé au siège du CAPF (44 rue du Château 77 300 Fontainebleau) où il pouvait également être consulté (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30) .

Le dossier était également disponible sur le site internet de la commune de Fontainebleau : www.fontainebleau.fr/ et sur le site internet de la CAPF : www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique7 .

La publicité légale a été faite selon l'article 11 de l'arrêté communautaire .

L'avis d'enquête a été affiché sur des panneaux administratifs communaux, voir le certificat d'affichage le certificat de la CAPF qui se trouve en p.j. du Rapport . Le Commissaire Enquêteur a fait un sondage pour l'affichage .

Ce sont les services de la CAPF qui se sont chargés des insertions de presse :

Enquête publique du 22 octobre au 22 novembre 2019 :

1. Parution de la 1^{ère} insertion

Le Parisien du 07/10/19

La République de Seine-et-Marne du 07/10/19

2. Parution de la 2^{nde} insertion

Le Parisien du 28/10/19

La République de Seine-et-Marne du 28/10/19

On conclut, ainsi, que des mesures pour informer le public du projet de PLU et de cette enquête ont été prises, comme l'ont montré les nombreux visiteurs aux permanences du Commissaire enquêteur .

Le Commissaire enquêteur a jugé utile de faire une réunion publique d'information et d'échange le 04/12/19 qui s'est tenue dans la salle d'honneur de la mairie . Tous les gens qui s'exprimaient s'opposaient au seul projet d'aménagement du Parc des Subsistances militaire (site n°3) . D'abord, ils voulaient une concertation pour participer à l'élaboration du projet . Ensuite, ils estimaient que la priorité ne résidait pas dans les logements mais dans la création d'emplois ; ils estimaient aussi qu'un surcroît

de population en limite d'Avon allait impacter cette commune et aussi n'avait pas été pris en compte pour les infrastructures, les équipements collectifs ... La réunion publique s'est déroulée de 19h à 21h30 . En effet, l'assistance d'une cinquantaine de personnes s'opposait au projet du Parc des Subsistances tel qu'il était présenté . Le Maire de Fontainebleau a défendu son projet, apporta des éclaircissements et a répondu aux questions de l'assistance . Le compte rendu de la réunion publique se trouve dans les p.j. du Rapport .

En même temps, une prolongation d'enquête a été jugée utile pour permettre au public un examen complémentaire du dossier et de contribuer par des observations supplémentaires à l'élaboration du projet de modification n°10 du PLU . Pour cette raison, le Commissaire enquêteur a décidé de prolonger l'enquête publique de 15 jours et a clôturé celle-ci 2 semaines plus tard, soit le 6 décembre 2019, avec une 6^{ème} et dernière permanence :

Vendredi	6 décembre 2019	de 14h00 à 17h00	Mairie de Fontainebleau
----------	-----------------	------------------	-------------------------

Synthèse des observations

Dans l'arrêté communautaire, en son article 5, les observations relatives à l'enquête pouvaient, également, être adressées par courriel au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

urbanisme@fontainebleau.fr

Les Bellifontains et les Avonnais ont été accueillis dans une salle de réunion de la mairie de la mairie . Beaucoup de visiteurs n'ont pas cherché à laisser de traces écrites de leurs observations et ils se sont cantonnés à de multiples observations orales . Le public a eu les informations recherchées et les réponses à leurs questions . Tous les visiteurs sont globalement favorables à la modification n°10 de PLU concernant 4 sites : secteur « Hôpital » (site n°1), Clinique de la Forêt (site n°2), ONF avenue de Constance (site n°4) et la zone UA (site n°5) . En revanche, tout le monde s'oppose au projet du Parc des Subsistances (site n°3) .

Il y a eu 21 observations écrites sur le registre papier .

Il y a eu 23 observations sur le registre électronique par courriels

Il y a eu 3 observations de 2 associations .

Il n'y a pas eu de pétition .

Il y a eu 3 avis d'élus, 1 favorable, 2 défavorables .

Il y a eu l'avis de la MRAe (pas d'évaluation environnementale) et 3 de PPA : 2 avis favorables avec réserves et 1 sans objet .

Il y a eu une contreproposition au projet d'aménagement du Parc des Subsistances (site n°3) .

Les observations défavorables ne concernent que le site n°3, celui de l'ancien Parc des Subsistances militaire . Elles se résument aux points « contre » suivants :

- de nouvelles constructions de logements ne sont pas la priorité, mais celle-ci consiste à laisser la place à des activités pour créer des emplois,
- l'accroissement de flux de véhicules résultant des centaines de logements supplémentaires impactera la commune d'Avon,
- la hauteur excessive de bâtiments prévue dans le projet de modification n°10 du PLU n'est pas en harmonie avec le château et les constructions actuelles environnantes,
- il n'est pas prévu d'infrastructures et de services collectifs pour accompagner l'augmentation de population,
- surtout, le public déplore l'absence de concertation préalable pour un projet de cette importance,
- il y a eu de multiples observations, écrites et surtout orales, pour expliquer que sur le site n°3 de 3,4 ha, il pouvait être aménagé autre chose que de l'habitat et quelque chose qui réponde à des besoins : des activités économiques, culturelles, de service, d'enseignement ...

Toute l'enquête publique a été conduite dans le calme . Il n'y a pas eu d'incident à relever .

❖ BILAN POUR ET CONTRE

Le Commissaire Enquêteur motive sur le fond son avis d'abord à partir des arguments **pour** le projet suivant les objectifs fixés dans le projet :

- avec la modification n°10 du PLU, la Ville de Fontainebleau renforce sa trame urbaine en développant principalement un habitat plutôt respectueux du patrimoine bellifontain et ce, en partant des gisements fonciers urbains existants
- avec la modification n°10 du PLU, la Ville de Fontainebleau affirme sa vocation de pôle de matière grise et de savoir en facilitant de nouvelles installations d'établissements scolaires et universitaires, ce qui devrait déjà se concrétiser dès la rentrée 2020 pour l'enseignement supérieur
- avec la modification n°10 du PLU, la Ville de Fontainebleau renforce son pôle santé qui profite au Sud de la Seine-et-Marne

Ainsi les Bellifontains se montrent favorables à la modification n°10 du PLU quand elle porte sur les 4 sites : secteur « Hôpital » (site n°1), Clinique de la Forêt (site n°2), ONF- avenue de Constance (site n°4) et la zone UA (site n°5) .

Or, il y a des arguments **contre**, contre cette modification du PLU, quand il s'agit de l'aménagement de l'ancien Parc des Subsistances militaire, -site n°3-, tel qu'il apparaît aujourd'hui .

- à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale à l'installation de plusieurs centaines de logements sur l'ancien Parc des Subsistances militaire . Les Bellifontains et les Avonnais qui se sont exprimés veulent des activités qui créent à la place des emplois, et non pas des logements supplémentaires,

- à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale à la hauteur des constructions prévues : R + 6, 18 m, 20 m et même davantage : « une hauteur supérieure peut-être ponctuellement admise si elle est justifiée par un effectif intérêt architectural »,
- à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale au fait qu'il y ait eu défaut de concertation préalable, notamment avec les Avonnais qui dénoncent un impact subi et nuisible ; pour autant, dans cette procédure, la concertation préalable n'est pas prévue,
 - à l'endroit de ce site n°3, les résultats de l'enquête publique montrent une opposition totale au fait que les infrastructures, les équipements collectifs, les transports en commun ... ne semblent pas accompagner le projet,
 - à l'endroit de ce site n°3, il n'a pas été pensé d'installer à la place de logements des activités créatrices d'emplois .

Et les réponses données de la CAPF (dans le tableau de synthèse des observations et réponses de la CAPF) sur ces observations défavorables, ne les prennent pas en compte, mais défendent seulement le projet présenté à l'enquête .

Habituellement, un porteur du projet (ici la CAPF) réagit aux résultats de l'enquête . Et ainsi, le projet est amendé .

On observe ainsi que les arguments **contre** le projet du Parc des Subsistances n'ont pas reçu des réponses de la CAPF pour l'amender .

Dans le bilan final, les arguments favorables au projet de modification n°10 du PLU soumis à l'enquête ne souffrent pas de contestation quand il s'agit des sites n°1, n°2, n°4 et n°5, c'est-à-dire autres que le n°3, celui de l'ancien Parc des Subsistances militaire, dont le projet est bien refusé .

Conclusions

d'enquête publique ayant pour objet la **modification n°10 du PLU** de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

❖ AVIS

Avant l'avis proprement dit qui suit, il semble utile de donner au porteur du projet des recommandations qui permettent à celui-ci de développer son projet pour tenir compte des résultats de l'enquête .

Trois recommandations

Les recommandations, ici, relatives au projet de modification n°10 du PLU avec mise en compatibilité du PLU sont, sans souci de les hiérarchiser :

- à l'article 10, il convient de toujours quantifier clairement la hauteur des constructions dans le règlement, car au moment du permis de construire, les ambiguïtés peuvent induire un contentieux ;
- à l'article 11 sur l'aspect des constructions, pour « les constructions neuves qui doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants », une charte architecturale avec des schémas, des couleurs et dessins est plus à même de définir une harmonie architecturale traduisant l'identité bellifontaine en relation avec les SPR (sites patrimoniaux remarquables) ;
- à l'article 12 sur le stationnement, il convient de bien prévoir le stationnement pour les commerces de proximité, faute de quoi c'est l'adage « no parking, no business » qui empêche l'activité économique

(Les recommandations constituent, donc, des préconisations pour le maître d'ouvrage, ici le président de la CAPF, mais elles ne constituent pas des obligations pour celui-ci) .

Motivation

Sur la procédure

Après une étude attentive du dossier sur le projet de modification n° 10 du PLU de Fontainebleau-Avon, pour, notamment, en vérifier la composition qui permet d'instruire l'enquête,

Après un contrôle des avis de publicité dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et dans la commune de Fontainebleau, et ce, dans le respect des législations et réglementations en vigueur,

Après un contrôle du site internet où l'on avait accès au dossier dématérialisé de la commune www.fontainebleau.fr/ et sur le site internet de la CAPF : www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique7 et où on pouvait envoyer ses observations par voie électronique à l'adresse : urbanisme@fontainebleau.fr ,

Après une visite du terrain de la commune organisée par l'adjoint au Maire pour l'urbanisme des cinq sites concernés par la modification du PLU

Après avoir coté et paraphé le registre d'enquête publique et après l'avoir fait tenir à la disposition du public en mairie ainsi que le dossier complet du projet pendant la phase publique de l'enquête

Après le déroulement des permanences dans des conditions d'organisation conforme à l'arrêté du Président de la CAPF,

Après avoir prolongé l'enquête de 15 jours, c'est-à-dire jusqu'au 6 décembre 2019, car il fallait des informations complémentaires pour le public

Après avoir fait organiser une réunion publique d'information et d'échange à la mairie de Fontainebleau le 4 décembre 2019, pour la même raison ;

Après que le public, les associations et les élus aient pu s'exprimer oralement, et aussi sur le registre d'enquête papier, par lettres et par courriels sur le registre électronique

Après que le public, les associations et les élus aient pu librement rencontrer le Commissaire Enquêteur et recevoir toutes informations demandées,

Après le dépouillement des observations du public, des associations, des élus et des avis des PPA et des services de l'Etat

Sur le fond

Le Commissaire Enquêteur,

Estimant l'approbation pour le projet de modification de PLU, concernant seulement les 4 sites : secteur « Hôpital » (site n°1), Clinique de la Forêt (site n°2), ONF- avenue de Constance (site n°4) et la zone UA (site n°5), par le public, par les associations, les élus exprimée pendant ces 32 jours consécutifs, du 22/10 au 22/11/2019 et jusqu'au 06/12/2019, à la suite de la prolongation de l'enquête ;

Estimant que la réunion publique d'information et d'échange a permis de donner les éclaircissements sur le projet de modification n°10 du PLU, que le Maire de Fontainebleau a pu donner toutes ses explications sur ce projet et de donner des réponses aux questions du public ;

Estimant que la prolongation de l'enquête jusqu'au 6 décembre 2019 a permis un examen supplémentaire du projet de modification n°10 du PLU et de nouvelles contributions à ce projet ;

Estimant que l'enjeu pour développer l'habitat dans le respect du patrimoine doit être appliqué avec le projet de modification n°10 du PLU ;

Estimant que l'enjeu d'une vocation pour Fontainebleau de pôle de matière grise et de savoir dans un cadre environnemental tend à être renforcé avec le projet de modification n°10 du PLU ;

Estimant que l'enjeu de développer des richesses pour créer des emplois passe notamment par un pôle santé avec le projet de modification n°10 du PLU ;

Estimant que le projet de construction de nouveaux logements sur l'ancien Parc des Subsistances militaire (site n°3) est totalement refusé par le public qui s'est exprimé et aussi par certains élus et que ces nouveaux logements ne constituent pas un besoin prioritaire à cet endroit ;

Estimant que la zone du Bréau au sud du château et de son parc qui borde le nouveau cinéma, est déjà une zone composée de logements ;

Estimant que la modification n°10 du PLU permet déjà de développer du logement sur les sites n°1, n°2, n°4 et n°5 ;

Estimant que le besoin prioritaire sur le site n°3 au sud du château et de son parc réside dans la création d'emplois ;

Estimant que le site n°3 ne doit pas être une zone réservée à l'habitat, mais une zone qui soit le réceptacle d'activités productives de richesses ;

Estimant que les résultats de l'enquête permettent d'éclairer les décisions pour réaliser le projet de modification n° 10 du PLU de Fontainebleau-Avon,

je donne, donc, un **AVIS FAVORABLE ASSORTI DE TROIS RECOMMANDATIONS** énumérées ci-dessus et **ASSORTI D'UNE RESERVE**, au projet de modification n° 10 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau .

Conclusions

d'enquête publique ayant pour objet la **modification n°10 du PLU** de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau-Avon, uniquement sur la commune de Fontainebleau

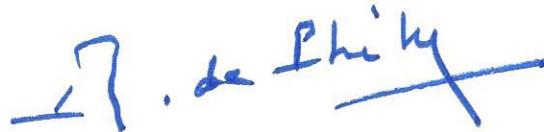
Cet avis favorable est prononcé à la suite **des résultats de l'enquête publique** recueillis sur le territoire de la commune de Fontainebleau .

Une réserve

- Cette réserve porte uniquement sur le site n°3, l'ancien Parc des Subsistances militaire : il s'agit dans la modification n°10 du PLU de ne plus classer le site du Parc des Subsistances en zone d'habitat, mais de définir une zone qui soit le réceptacle d'activités (économiques, culturelles, de service, d'enseignement ... avec un traitement paysager)

(Les réserves s'imposent dans un projet et elles doivent être levées . Faut de quoi, l'avis du Commissaire Enquêteur devient défavorable) .

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



Roland de PHILY
Commissaire Enquêteur