

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DE DROIT COMMUN
PLU FONTAINEBLEAU AVON



Modification n°10

Note explicative et évolution du contenu de la modification en suite de l'enquête publique
Annexe au rapport de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTAINEBLEAU-AVON

Procédure de modification de droit commun uniquement sur la commune de Fontainebleau
Modification n°10 /2019 en application des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE

Venant compléter le RAPPORT DE PRESENTATION

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs de la modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FONTAINEBLEAU-AVON qui porte uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Le présent dossier a été soumis à enquête publique du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019 inclus puis prolongé jusqu'au 6 décembre 2019 après publicité puis précisé le 04 décembre 2019 au cours d'une réunion complémentaire d'information requise par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le Président présentera l'avis du commissaire enquêteur devant le conseil avant adoption du projet.

Objet de la modification

Par délibération en date du 20 décembre 2018 le conseil communautaire a autorisé le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau afin de :

- « - *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 des erreurs matérielles »*

Sommaire

I - Préambule	5
I.1. Exposé des motifs	5
I-2. Historique du PLU	5
I-3. Coordonnées de la Maîtrise d’Ouvrage	6
1-4. Rappel législatif et contexte réglementaire – Justification de la procédure	6
II - Objectifs de la modification – Les secteurs concernés par la modification	14
III - Présentation de la modification par secteur	15
III-1. Renouvellement urbain, rue Clément Matry : élargissement de la zone UDC	15
Le site concerné	15
Les objectifs de la modification	15
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	19
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	21
La proposition de modification apportée au règlement.....	21
III-2. Renouvellement urbain, Clinique de la Forêt Rue Lagorsse : Intégration d’une zone UDC / UDcv	22
Le site	22
Les objectifs de la modification	22
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	26
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	28
III-3. Renouvellement urbain Avenue Maréchal de Villars - Le Parc des Subsistances	29
Le site	29
Les objectifs de la modification	30
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	34
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	37
III-4. Renforcement urbain – Avenue de Constance	39
Le site	39
Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	43
La synthèse des modifications apportées au plan de zonage.....	45
III-5. Adaptation réglementaire de la zone UA	46
Le site concerné : centre-ville de FONTAINEBLEAU	46
Les objectifs de la modification	46

Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation.....	47
Synthèse des modifications apportées au plan de zonage	47
IV – Évolution des modifications en cours de procédure/ Prise en compte des observations	48
V – Évaluation des incidences.....	50
VI – Modification des annexes : rectification des emplacements réservés	51

I - Préambule

I.1. Exposé des motifs

Depuis l'approbation du PLU Fontainebleau-Avon en novembre 2010, la collectivité est intervenue sur différents sites pour renforcer et améliorer la trame urbaine. Des projets structurants ont abouti, tel celui du nouveau centre hospitalier, des études d'aménagement ont mis en exergue l'intérêt ainsi que les modalités d'opérations de revalorisation des gisements fonciers inclus dans le centre urbanisé de la commune.

La mutation des terrains propriété de l'Etat, le renforcement des ambitions de renouvellement urbain d'une part, de renforcement des activités d'autre part ainsi que l'évolution des modes de fonctionnement que connaît l'ensemble du territoire depuis la date d'approbation du PLU rendent nécessaires la mise en adéquation du document d'urbanisme.

I-2. Historique du PLU

La ville de Fontainebleau a approuvé le PLU de Fontainebleau-Avon le 24 novembre 2010, le PADD ayant été débattu en Conseil Municipal de Fontainebleau le 8 février 2007, en Conseil Municipal d'Avon le 6 février 2007, en Conseil Communautaire de la C.C.F.A. le 9 mai 2007.

Le PLU a fait l'objet depuis lors de plusieurs évolutions :

Approbation du PLU Fontainebleau-Avon	24 novembre 2010
Modification simplifiée	10 février 2011
Révision simplifiée et modifications	17 janvier 2013
Modification	11 décembre 2014
Modification simplifiée	17 septembre 2015
Modification	1 ^{er} décembre 2015
Modifications	15 septembre 2016
Modification simplifiée	14 décembre 2017
Modification	04 avril 2019
Mise en compatibilité	6 février 2020
Modification	A intervenir

Par délibération en date du 20 décembre 2018 la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui dispose de la compétence en Urbanisme a procédé à une nouvelle modification de l'actuel PLU Fontainebleau-Avon à la demande de la commune de Fontainebleau en vue d'ajuster le règlement et les limites de zonage de certains secteurs en précisant ses objectifs compatibles avec les axes stratégiques contenus dans le PADD.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à son approbation. Cette évaluation a été complétée lors de la révision de 2013. L'objet de la modification ne suppose pas de mise à jour de l'évaluation environnementale, attendu que l'ensemble des sites concernés est inclus dans le tissu urbanisé de la commune, les modifications apportées resteront sans incidence sur l'environnement. Cependant et compte tenu de l'importance des protections environnementales présentes au droit du périmètre de l'agglomération (ZICO-ZNIEFF de type 1, Natura 2000 – directives oiseaux et habitats –, réserve de biosphère), un dossier d'examen au cas par cas a été transmis à la MRAE qui n'a pas prescrit d'évaluation environnementale complémentaire.

(Au terme des dispositions des articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme, les procédures de modification étaient soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou lorsqu'elles portaient sur la réalisation d'une unité touristique nouvelle dans les zones de montagne. Le Conseil d'Etat ayant annulé ces articles, suite à une décision du 19 juillet 2017, les MRAE invitent les communes à saisir systématiquement la dite autorité lors des procédures de modification.)

I-3. Coordonnées de la Maîtrise d'Ouvrage

La présente procédure de modification de droit commun du PLU FONTAINEBLEAU-AVON est conduite par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
44 Rue du Château, 77300 Fontainebleau
Contact Technique : Emilien MOUTAULT
Chargé de mission planification et urbanisme réglementaire

1-4. Rappel législatif et contexte réglementaire – Justification de la procédure

En application des dispositions de l'article **L153-31** du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC),
3. 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,
4. D'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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure dont il est question ne relève pas de la révision car aucun des points listés dans l'article **L153-31** du Code de l'Urbanisme n'est concerné.

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est applicable lorsque la commune envisage de modifier :

- Le règlement,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le programme d'orientations et d'actions (POA),

La procédure envisagée est donc celle de la modification de droit commun du PLU, soumise à enquête publique.

Rappel des textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article 153-40 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

Article R153-20 du Code de l'Urbanisme

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53. »

Article R153-21 du Code de l'Urbanisme

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Contenu du dossier d'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Une notice de présentation qui explique les modalités de la procédure de modification, précise et justifie les modifications et compléments apportés.
- Les documents écrits du PLU modifié : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement ; liste des emplacements réservés modifiée.
- Les documents graphiques modifiés.
- Les pièces administratives (arrêté du maire, délibération, arrêté d'enquête publique notamment...).
- L'avis de l'Autorité Environnementale en cas d'évaluation environnementale ou sa dispense
- Les éventuels avis des PPA

En annexe est joint au présent dossier le rapport du commissaire enquêteur

Approbation de la modification (article L.153-43 du CU) :

Après la clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, des observations des habitants et avis des personnes publiques associées, le projet est, le cas échéant, modifié et présenté au conseil municipal.

La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure. Elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie. Le dossier est tenu à la disposition du public. La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexé, est transmise au Préfet pour contrôle de la légalité

Dispositions réglementaires du code de l'environnement régissant l'enquête publique (entre autres) :

Article R.123-8 du Code de l'Environnement :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou au III de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier. L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

Justification du choix de la procédure de modification pour le présent projet d'évolution du PLU

Ce projet d'évolution du PLU n'entraîne pas de modification du PADD, qui prévoit :

De renforcer la ville comme lieu de vie

- Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants
- Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements

De renforcer la polarité de la ville à partir des services et équipements

- Maintenir et développer les fonctions d'agglomération que constituent Fontainebleau et Avon
- Renforcer la place réservée aux équipements, aux services et au secteur tertiaire

De renforcer la fonction économique

- Maintenir et développer les activités commerciales

- Tirer partie de la qualité du site pour favoriser l'apport d'activités ou d'institutions en adéquation avec le site (haute technologie, recherche, services)
- Organiser et diversifier les pôles de centralité

De maintenir le cadre de vie exceptionnel

- Protéger le patrimoine paysager et architectural
- Préserver le cadre de vie au quotidien
- Rendre la ville agréable

D'accroître l'attractivité touristique

- Tirer parti de la notoriété du château et de son parc
- Tirer parti de l'attractivité de la forêt
- Valoriser le patrimoine urbain et paysager
- Augmenter la fréquentation touristique et la durée de séjour et apporter les services adaptés à l'échelle du monument et à l'ampleur du site historique

D'améliorer le réseau viaire et les déplacements

- Maîtriser les déplacements par la prise en compte des orientations du P.D.U. d'Île-de-France, traduites au niveau du bassin de vie de l'agglomération par le Plan Local de Déplacement
- Préserver l'aspect du réseau de voirie constitué de la ville et des villages
- Préserver les lisières forestières
- Développer les circulations douces

De tirer parti de la reconversion des terrains militaires pour un développement urbain harmonieux

- Faciliter les modalités de reconversion des terrains militaires
- Maîtriser les espaces en mutation

De préserver et mettre en valeur un espace urbain en clairière,

- Veiller à la qualité paysagère des lisières
- Favoriser l'accès à la forêt pour les habitants de Fontainebleau et Avon à pied
- Supprimer les stationnements hors des espaces aménagés et prévus à cet effet
- Développer les liaisons douces au sein du massif forestier y compris, lorsque c'est possible, au détriment des circulations automobiles
- Participer aux réflexions sur la politique d'accueil du public, notamment dans le cadre du projet Interrégional

Le projet de modification renforce les axes stratégiques retenus.

Le contenu du projet de modification n'a pas d'incidence directe sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs qui s'imposent au PLU.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux ci-après.

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement,
- La préservation et la valorisation du cadre de vie,
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère, la rue Clément Matry comme l'avenue Maréchal Joffre étant intégrées dans le tissu urbain quoiqu'en limite d'espaces protégés, participent comme le reste de la ville à cette réserve.

Le PLH n'est plus exécutoire depuis le 31 décembre 2018 suite au découpage des nouvelles intercommunalités.

Déroulement de la procédure retenue

Lancement de la procédure

Délibération du Conseil municipal : sollicitation de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour prescrire une procédure de modification de droit commun du PLU.
Le Président de l'EPCI a engagé la procédure de modification par délibération et défini les objectifs poursuivis.
Transmission au Préfet et mesures de publicité.
Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs.

Réalisation du dossier de présentation

→Elaboration du projet de modification contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiés (article L153-40 du code de l'urbanisme).
- Notification du projet de modification au Préfet et autres personnes publiques associées (article L132-7, L132-9/10 du Code de l'Urbanisme).

Enquête publique

→Composition du dossier, comprenant pièces et avis des Personnes Publiques Associées préalablement consultées.
→Désignation du commissaire enquêteur (article R123-5 du code de l'environnement) ; saisine du tribunal administratif pour désignation du Commissaire enquêteur ; désignation du commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif dans le délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants.
→Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête (15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête) et après concertation avec le commissaire enquêteur (article R123-9 du Code de l'Environnement)).
→Publicité de l'enquête : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (article R123-11/R123-12 du code de l'environnement).
→Déroulement de l'enquête : durée de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le Commissaire enquêteur.
_ Rapport d'enquête : dans le délai de 30 jours (articles 123 -18 à 123-21 du Code de l'Environnement).

Approbation du PLU modifié

→Modifications éventuelles du projet de PLU après enquête, tenant compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L153-43 du code de l'urbanisme).
→Délibération du Conseil municipal validant le dossier d'approbation de modification du PLU.
→Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.
→Opposabilité du PLU et publicité : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune membre concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs
→ Le PLU devient exécutoire un mois après sa transmission au Préfet et dès les modalités de publication effectuées.

NB : Il convient de préciser que lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (Article L153-42). Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera également au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en plus de la mairie-de Fontainebleau.

II- Objectifs de la modification

La modification n°10 du PLUI de Fontainebleau Avon vise à permettre de parachever les actions entreprises par la collectivité depuis l'approbation du document d'urbanisme en 2010 et ses évolutions successives.

Le SCOT approuvé en 2014 a confirmé Fontainebleau comme le secteur du territoire doté du plus fort enjeu de développement des fonctions d'Agglomération, les « plus importantes capacités de développement » y étant concentrées. Le diagnostic du SCOT relève dès 2014 l'intérêt de renforcer un tissu urbain marqué par des mixités fonctionnelles au droit des espaces de friches ; il cite notamment le secteur dit des subsistances comme future entrée de ville.

Le PADD du Scot insiste par ailleurs sur la nécessité de renforcer l'offre immobilière de Fontainebleau dans les domaines de l'activité tertiaire et de la formation. Ces données ont été établies en parfaite compatibilité avec le SDRIF et le PDUIF.

Ce rapport de compatibilité a été étendu aux documents constitutifs du PLUI initial, puis à ceux modifiés successivement. Il prévaut également à la présente modification n°10 du PLUI.

Plus précisément, la modification n°10 affiche l'ambition de conforter les équilibres fonctionnels de FONTAINEBLEAU/AVON.

FONTAINEBLEAU va déployer une dimension de ville universitaire après s'être dotée d'un équipement hospitalier de premier rang : les fonctions actives supérieures sont renforcées qui vont générer des besoins accrus de logements et activités de services de proximité.

L'accroissement du nombre d'emplois complété par la mise à disposition de logements d'accompagnement seront garants d'une amélioration du fonctionnement urbain, d'une limitation souhaitable des déplacements dans un secteur réputé pour la qualité extrême de son environnement.

La modification portera exclusivement sur des périmètres inclus dans le tissu aggloméré de la commune et ne portera pas atteinte aux espaces réputés sensibles.

En effet, les périmètres concernés :

- Site de l'ancien hôpital
- Clinique de la forêt
- Parc des Subsistances
- Boulevard de Constance
- Centre ville

classés en zone U par l'actuel PLUI, sont desservis par l'ensemble des réseaux et fonctions nécessaires à l'activité urbaine. La modification visera essentiellement à préciser leur destination.

II - Objectifs de la modification – Les secteurs concernés par la modification

La modification vise à atteindre différents objectifs :

➔ Faciliter le renouvellement urbain sur des sites à enjeux de la commune de FONTAINEBLEAU, et plus précisément au droit :

- de la rue C. Matry (ancien hôpital) et de la rue Lagorsse (Polyclinique),
- de l'avenue Maréchal de Villars (friche militaire- parc des Subsistances),

➔ Renforcer les capacités d'accueil économique et tertiaire :

- avenue de Constance,

➔ Adapter le règlement de la zone UA aux réalités actualisées du déplacement urbain.

Présentation des secteurs concernés

1/ Le secteur de l'hôpital et ses avoisinants

La construction du nouveau centre hospitalier libère des gisements fonciers mais également du patrimoine bâti dont la requalification peut désormais être engagée pour permettre le renforcement urbain à partir de bâtis existants.

2/ Le secteur de la clinique de la Forêt rue Lagorsse

3/ Le Parc des Subsistances

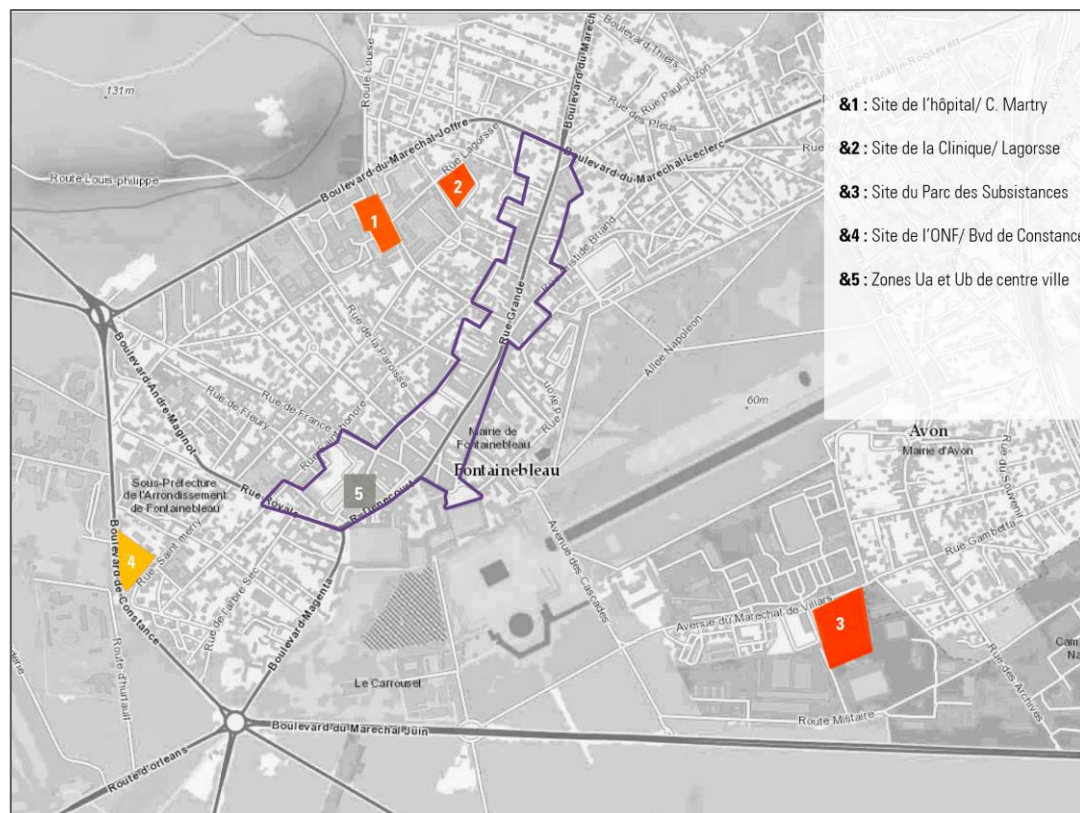
Espace vacant et en friche qui peut accueillir le développement nécessaire à la revalorisation du Sud de la commune.

4/ Le boulevard de Constance

Site actuellement occupé par les bureaux de l'ONF, sous densifié et susceptible de participer au renforcement économique et tertiaire de ce quartier dédié à la formation.

5/ Le centre-ville

Les aménagements récents autorisent un assouplissement réglementaire en matière de stationnement.



III - Présentation de la modification par secteur

III-1. Renouvellement urbain, rue Clément Matry : élargissement de la zone UDC

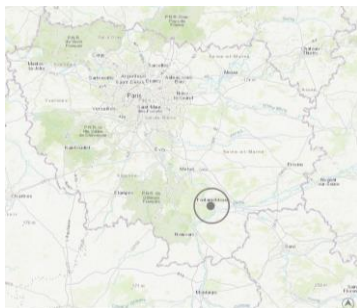
Le site concerné

À 70 km du Sud de Paris, la CAPF allie qualité patrimoniale, qualité environnementale et celle naturelle qui participent à son attractivité touristique. Au sein de l'agglomération la ville de Fontainebleau se distingue par la multiplicité des bâtis patrimoniaux, parmi lesquels figure l'ancien hôpital. Situé à proximité des lisières de la forêt, le corps principal du bâti en son état actuel fut édifié à la toute fin du XVII^{ème} siècle, façades et toiture sont en conséquence de leur intérêt architectural inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

À moins d'un kilomètre du centre-ville, et mitoyen du centre hospitalier rénové et renforcé, cet édifice participera au confortement de la dynamique urbaine en autorisant la mixité des fonctions. La conception structurelle d'un bâtiment patrimonial de cette nature ne laisse pas envisager une utilisation compatible avec les règles et normes exigibles en matière de santé. Le site peut par contre accompagner les équipements voisins et offrant une opportunité d'accueil résidentiel. Sa requalification va supposer une mise en cohérence avec les périmètres voisins afin de s'assurer d'une bonne intégration.



FONTAINEBLEAU



HOPITAL



Rue C. MATRY



Site projet



Les objectifs de la modification

La délibération de la CAPF en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification, précise les différents objectifs de cette procédure. L'élargissement de périmètre du secteur UDC le long de la rue Clément Matry et jusqu'à proximité de l'avenue Maréchal Joffre participera à la « mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires ».

L'objet de la modification porte sur le zonage du PLU aux fins d'autoriser la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain rue Clément Matry.

L'extension du périmètre de la zone UDC préexistante et l'apport par un indice de certaines précisions réglementaires permettront la requalification de bâtiments existants et leur intégration dans le quartier.

La modification porte sur les parcelles cadastrées : cf plans annexés

- AH 111
- AH 109
- AH 110(p)

Les parcelles, d'une surface globale d'environ 12 000 m² sont actuellement affectées à un usage d'équipement public tel que réglementé par la zone UFb du PLU applicable.

Or, certains des bâtiments qui occupent ces parcelles sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1977 et leur requalification est complexifiée par la restriction d'usage contenue dans le classement en zone UFb.

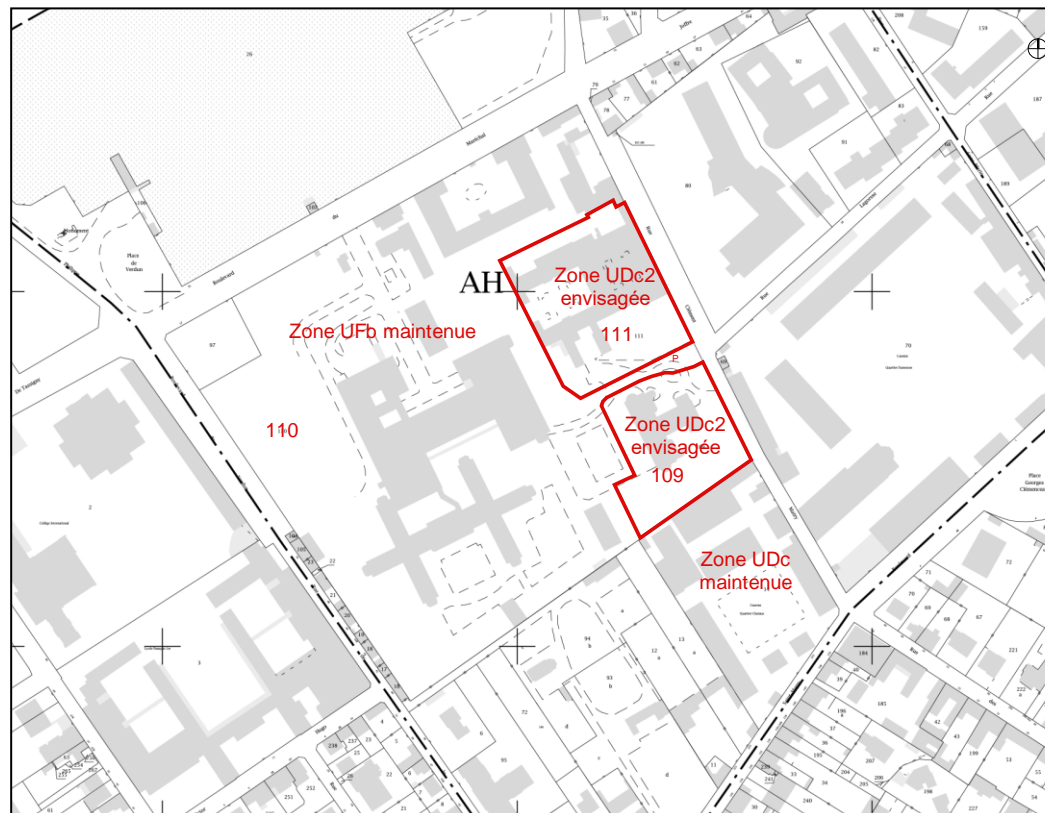
En effet, la construction du nouveau centre hospitalier Sud Seine-et-Marne a permis le transfert des activités des services hospitaliers sur des parcelles adjacentes à celles occupées par les bâtis d'origine dont la configuration ne permettait pas d'assurer le niveau d'équipements requis. Les bâtiments libérés nécessitent une rénovation importante qui doit participer à la requalification du quartier.

La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce quartier et notamment au droit des immeubles inscrits participeront aux axes stratégiques précisés dans le PADD et plus particulièrement ceux consistant à :

- « Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants,
- Protéger le patrimoine paysager et architectural. »

La zone **UDc** voisine régleme : « un secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine. »

Considérant les restructurations en cours sur le secteur de l'hôpital et en tenant compte de l'intérêt patrimonial du site à réhabiliter, il est proposé d'affecter aux parcelles concernées par la présente modification un zonage UDC indicé 2, qui alliera aux attentes de la zone UDC une effective mise en compatibilité avec les réalisations en cours et notamment avec la mise en œuvre du secteur de plan masse Caserne Quartier Chataux ainsi qu'avec l'achèvement du centre hospitalier.



→ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

L'élargissement de périmètre du secteur UDC le long de la rue Clément Matry et jusqu'à proximité de l'avenue Maréchal Joffre tel que figurant sur le plan joint, participe à la « mise en œuvre de projets urbains cohérents, globaux et exemplaires ». La précision sur le zonage qui sera indicé UDc2 tiendra compte des particularités d'implantation des Monuments Historiques ainsi que des exigences corrélées à leur protection.

En effet, la requalification des locaux de l'ancien hôpital, inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques est essentielle à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine de la ville de Fontainebleau.

Le PADD du PLU, dans ses axes stratégiques, insiste sur l'attention qui doit être portée à la mise en valeur patrimoniale. Or, les locaux en leur état sont difficilement compatibles avec une seule activité d'équipements publics, leur réhabilitation aura en conséquence une vocation pour partie résidentielle.

Ce changement d'affectation sera d'autant plus profitable qu'il garantira la mixité fonctionnelle et participera au renouvellement urbain attendu par le PADD.

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs qui s'imposent au PLU.

Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'aura pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014) :

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

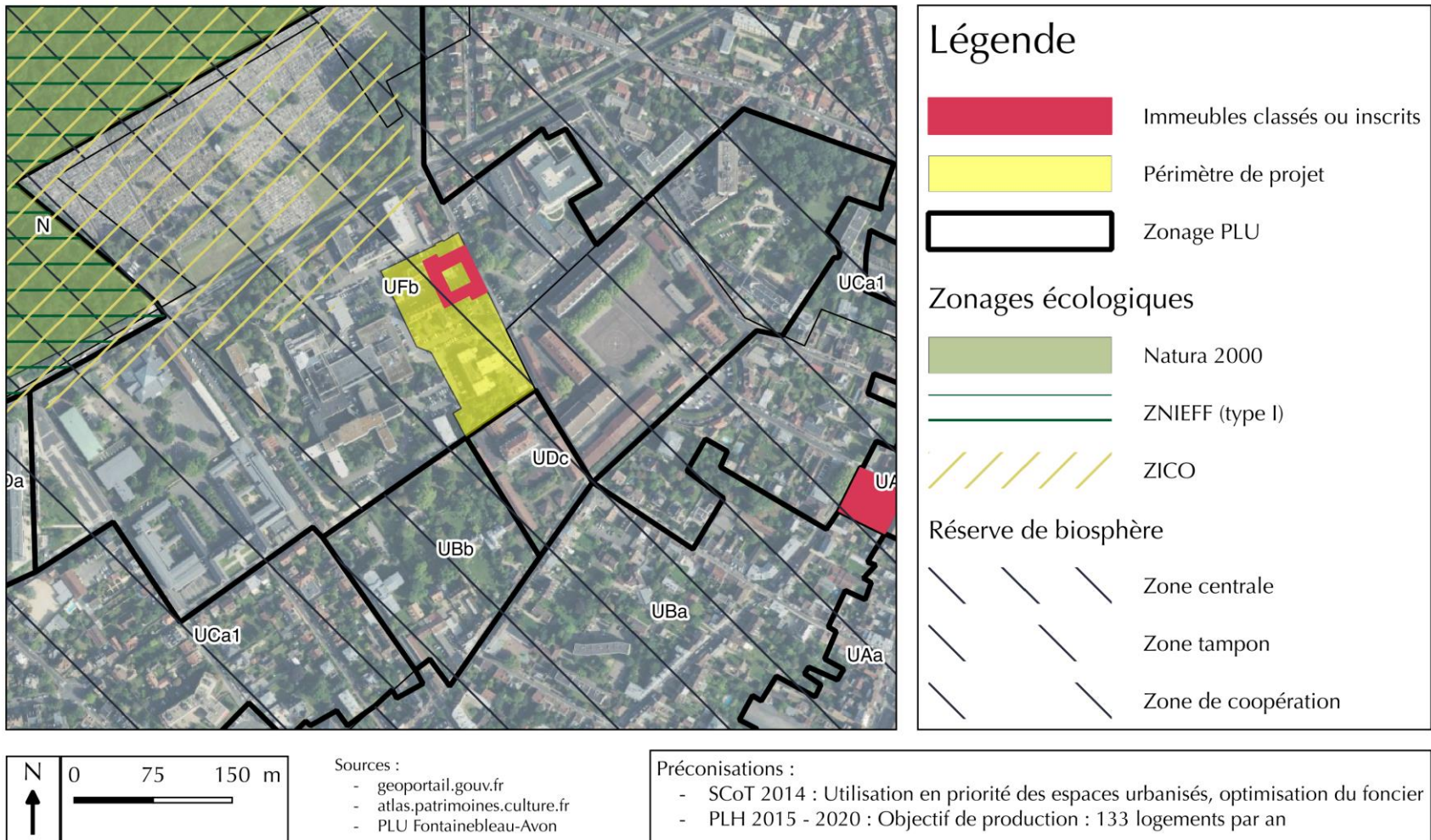
Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Un site Natura 2000 et une ZNIEFF de type 1 (correspondant à la forêt de Fontainebleau) bordent le secteur d'étude au Nord. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est ceint par le parc du château et les forêts, cependant il est classé en zone urbaine depuis de longues années et surtout, son état d'occupation d'origine ne participe pas à la trame écologique.

Carte de synthèse - Secteur "Hôpital "



Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs à l'extension du périmètre de la zone UD entre sa limite actuelle, au droit du plan de secteur « Chataux » et les abords de l'avenue Maréchal Joffre tel que figurant sur le plan annexé.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour du diagnostic patrimonial d'une part, par un rappel de l'évolution globale du quartier d'autre part et notamment par les besoins générés par l'implantation du centre hospitalier Sud Seine et Marne.

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 16 § Evolution historique et urbaine	Ajout du diagnostic patrimonial de l'hôpital
	Pages 211 / 212 Identification des sites grands projets et incidences sur l'environnement	Ajout en page 212 : site de l'hôpital : Les travaux du nouveau centre hospitalier sont réalisés. Les anciens bâtiments restant à rénover conservent une incidence environnementale identique.
	Page 223 Projet hôpital	Le nouvel hôpital est en service. La requalification des anciens bâtiments permettra leur conservation et le renforcement d'une mixité fonctionnelle (équipements / services / logements).

- **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de Fontainebleau a destiné un large périmètre à l'accueil d'équipements publics en vue de la réorganisation de son pôle hospitalier.

Depuis lors, la restructuration du pôle hospitalier a abouti, partie des 8,3 ha initialement délimités pouvant être réaffectés au renforcement de la polarité par le biais de fonctions complémentaires.

Le périmètre du plan de secteur Chataux, mitoyen, confirme l'intérêt d'apporter une vocation résidentielle à ce quartier aujourd'hui animé par plusieurs centaines d'emplois tertiaires.

En outre, différents équipements vont venir compléter les services hospitaliers (gendarmerie, EHPAD) : il s'agit donc d'assurer une plurifonctionnalité génératrice d'urbanité en élargissant l'actuel périmètre de la zone UDc qui autorisera la multiplication des fonctions en intégrant notamment celle résidentielle.

L'étude d'aménagement établie en octobre 2018 par le studio Kristo Nousiainen / Louis Guedj a justifié l'intérêt d'un plan directeur d'ensemble dont les principes retenus sont traduits dans la présente modification.

Le tableau des surfaces par zone, contenu dans le chapitre correspondant, a été complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UF et le secteur UDc.

Zone UFb initiale	Zone UFb maintenue	Zone UDc2 créée
83 868 m ²	71 559 m ²	12 309 m ²

Pour mémoire : zone UDc Chataux : 8 567 m²

- **3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas**

	Description	Incidences
Action proposée Extension de la zone UDc, indiquée UDc2 sur une surface de 1,2 ha située entre le site dit Chataux et le boulevard Joffre	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.	Préserver les unités paysagères et les relations ville / forêt.
	Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante	Inchangé. La fonction résidentielle est accompagnée d'espaces de jardins qui seront reconstitués. La restructuration des bâtis autorisera la mise en place des systèmes de récupération des eaux pluviales absents jusqu'alors.
Effet à court terme	La rénovation d'un bâti patrimonial nécessitant une restauration lourde permettra l'optimisation de l'usage d'un gisement foncier bâti par la création de 50 logements (environ) et l'implantation d'un EHPAD.	La rénovation n'aura pas d'incidence sur la préservation des unités paysagères mais la mise en valeur du bâti peut participer au renforcement de l'agrément des parcours « ville / forêt ». Par ailleurs, la rénovation d'un patrimoine existant limite la consommation foncière qui serait nécessaire à la création d'un même nombre de logements.
Effet à moyen terme	Sans objet	Sans objet
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Rénovation et remise en usage de patrimoine.	Reconstitution des jardins, de réservoirs de biodiversité en remplacement des espaces

	Mixité fonctionnelle du quartier.	actuellement imperméabilisés.
Incidences négatives	Privatisation d'un site jusqu'alors ouvert au public.	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales proches (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO) ne sont pas représentatives.

- **4/ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Si la liste des emplacements réservés reste inchangée, l'emplacement réservé pour élargissement de voirie le long de la rue Clément Matry est prolongé comme figurant sur le plan joint en page 22.

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en un élargissement du secteur UDC sur partie du secteur UFb. La modification vise à transformer une surface d'environ 1,2 ha en une zone UDC indiquée 2.

Pour mémoire :

- *Le secteur UDC correspond à une future occupation privilégiant le renouvellement urbain,*
- *Le secteur UFb, quant à lui, correspond à une occupation limitée aux équipements publics.*

La modification du PLU consiste à classer 1,2 hectare de secteur UFb en secteur UDC indicé 2 aux fins de fluidifier l'usage des bâtiments réhabilités et d'autoriser leur usage résidentiel d'une part, et d'autre part de maintenir la possibilité de construction / reconstruction / aménagement de services, équipements d'intérêt collectif ou général à vocation sanitaire, sociale ou autre.

La proposition de modification apportée au règlement

Le périmètre identifié sur le plan sera détaché de la zone UF pour se rapprocher de la zone UDC préexistante.

La zone UDC nouvellement créée sera indiquée UDC2.

Le tableau ci-après a vocation à comparer les dispositions applicables aux zones UFb et UDC, et à proposer les évolutions spécifiques de cette dernière correspondant au nouveau secteur UDC2. Les dispositions non applicables au site et celles communes à ces trois zonages n'y figurent donc pas.

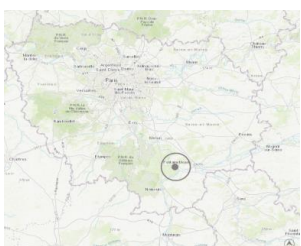
III-2. Renouvellement urbain, Clinique de la Forêt Rue Lagorsse : Intégration d'une zone UDC / UDcV

Le site

Dans la continuité de la requalification du site de l'Hôpital et de la caserne Damesme, à 150m plus à l'Est, le site actuellement occupé par la polyclinique de la Forêt peut participer à la refonte de la limite Nord du centre urbanisé.

A l'angle des rues Lagorsse et Anne Marie Javouhey, le site et les locaux professionnels qui l'occupent actuellement sont appelés à évoluer pour accompagner tant fonctionnellement que qualitativement les mutations en cours.

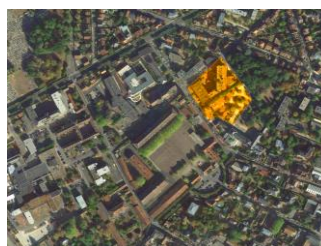
FONTAINEBLEAU



CLINIQUE DE LA FORET



RUE LAGORSSE



Les objectifs de la modification

La délibération de la CAPF en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification, précise les différents objectifs de cette procédure. La transformation de partie de la zone UFb actuelle (qui limite les destinations aux équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux) en zone UDC selon le périmètre précisé ci-dessous, participe de la volonté d'adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés au renouvellement des usages.

En effet la zone UFb qui est affectée au site réserve toute occupation aux équipements publics, et d'intérêt collectif.

Or, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a procédé à une révision des destinations et des sous-destinations ; les résidences, comprises celles dédiées aux personnes âgées ou à l'accueil du personnel sont classées dans la rubrique « Habitation », que n'autorise pas l'actuelle zone UFb. Ce mode d'occupation (résidences pour personnes âgées, résidence services) constituent des compléments nécessaires aux activités hospitalières, il convient en conséquence d'adapter le règlement pour les autoriser. En effet, en son état actuel et jusqu'à sa prochaine révision, le PLU ne distingue pas de destinations ou sous destinations qui permettraient la mixité d'usages et de modes d'occupation

La zone UDC qui prévoit le développement de la mixité fonctionnelle dans une densité mesurée semble donc la mieux adaptée pour répondre aux besoins de ce secteur.

Par ailleurs, la transition entre les espaces boisés situés au Nord de la Clinique de la Forêt (parcelle AI 233) et les espaces qui seront requalifiés au droit de la caserne Damesme mérite d'être assurée par une trame de renforcement paysager qui visera à la mise en valeur des constructions, tant celles existantes que celles à réaliser (pour

mémoire, le PLU relève la qualité patrimoniale bâtie du centre Sittelle, adjacent). La parcelle AI 232 sera couverte par une trame de mise en valeur paysagère.

La modification porte sur les parcelles cadastrées : cf plans annexés

- AI 189 1 000 m²,
- AI 232 4 053 m²,
- AI 187 4 520 m².

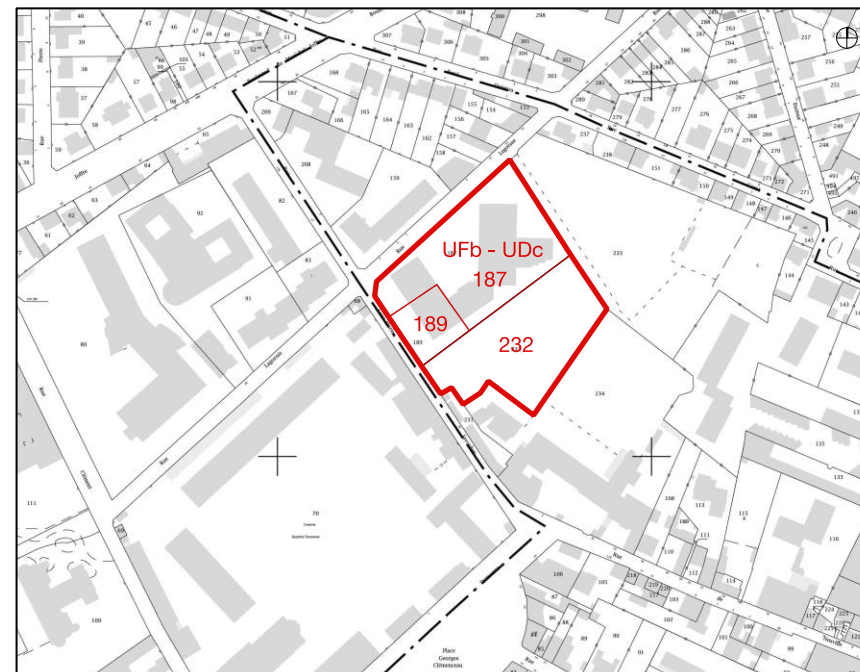
La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce site proche des équipements hospitaliers renforcés participeront aux axes stratégiques précisés dans le PADD et plus particulièrement ceux consistant à :

Renforcer la ville comme lieu de vie

- Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants,
- Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements, tout en conservant les fonctions économiques.

Maintenir le cadre de vie exceptionnel

- Protéger le patrimoine paysager et architectural,
- Préserver le cadre de vie au quotidien,
- Rendre la ville agréable.



La zone **UDc** réglemente : « un secteur mixte d'habitat, commerces de proximité et bureaux correspondant à des nouveaux quartiers d'habitat collectif sur des sites en restructuration urbaine. »

Considérant les restructurations en cours sur le secteur de l'hôpital et celles à intervenir au droit de la caserne Damesme, et en tenant compte de l'importance de conservation d'une trame paysagère en cœur de ville, il est proposé d'affecter aux parcelles concernées par la présente modification un zonage UDc, et de garantir la qualité paysagère par l'introduction d'une trame de mise en valeur paysagère au sud des parcelles occupées par la clinique. Cette trame permettra en outre la mise en perspective du bâti patrimonial voisin.

➔ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Il est rappelé que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014).

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

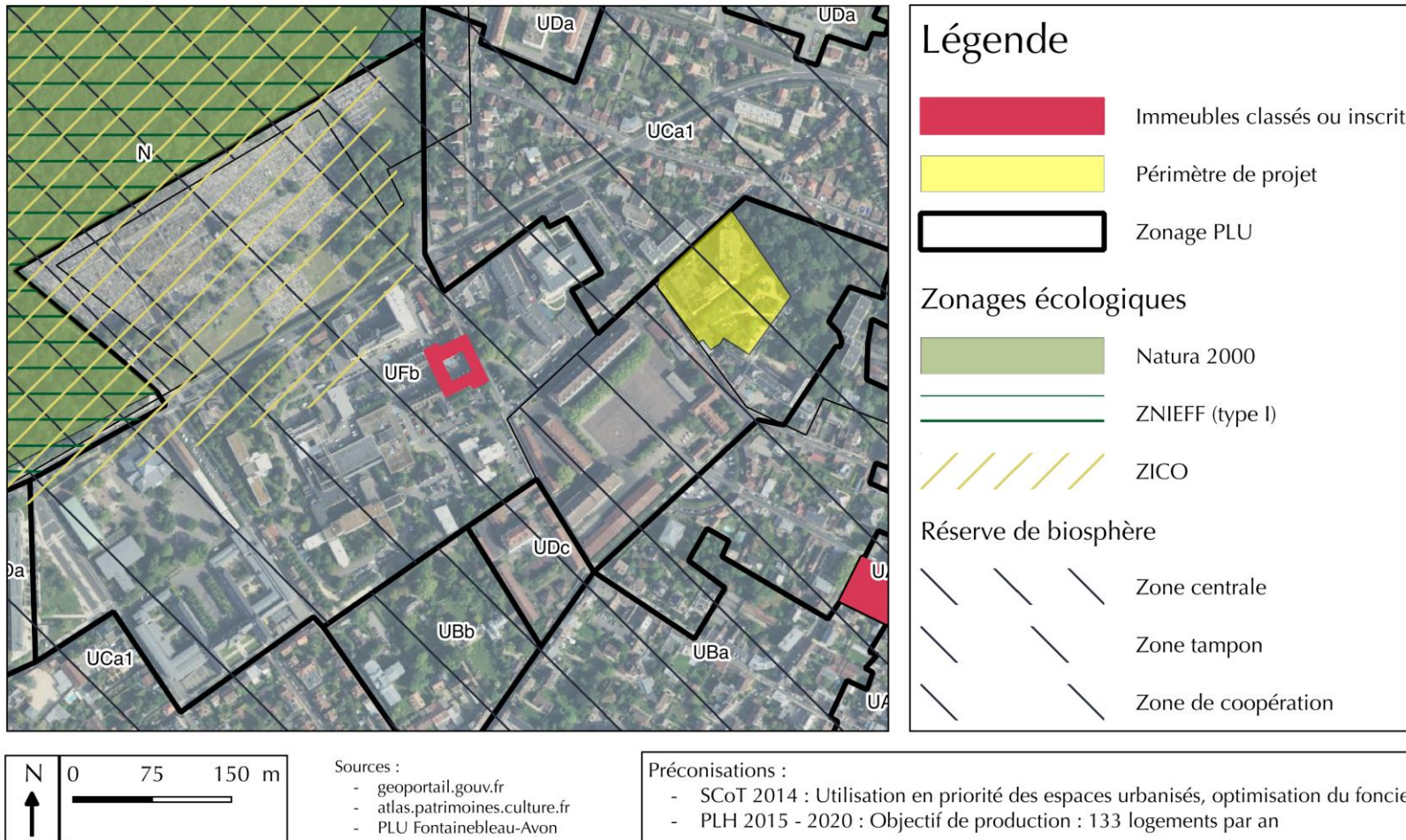
Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Un site Natura 2000 et une ZNIEFF de type 1 (correspondant à la forêt de Fontainebleau) bordent le secteur d'étude au Nord. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est ceint par le parc du château et les forêts, cependant il est classé en zone urbaine depuis de longues années et surtout, son état d'occupation d'origine ne participe pas à la trame écologique.

Carte de synthèse - Secteur "Polyclinique"



Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées. La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs au changement de zonage du périmètre attaché à la Clinique de la Forêt tel que délimité ci-dessus. Il est prévu de classer ce périmètre en zone UDC afin de privilégier la mixité fonctionnelle.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour des données attachées à l'approche des besoins des « publics spécifiques » :

a/ Les données portées dans le rapport de présentation datant de 2007, il est précisé que les données INSEE 2015 portent à 33,8% le taux de population âgée de plus de 60 ans (dont 14,4% de 75 ans et plus) sur la seule commune de Fontainebleau, les données sur l'ensemble du territoire faisant apparaître 16,1% de population âgée de 60 à 74 ans, 10,1% au-delà de 75 ans .

Cette population est en constante évolution alors que le rapport de présentation initial actait d'un déficit de logements adaptés « *les professionnels de santé ont relevé plusieurs manques à l'échelle de la C.C.F.A. » et notamment :*

- *Le développement et la « normalisation » des résidences pour personnes valides qui constituent une alternative à un logement autonome devenu trop grand et favorisant l'isolement de la personne âgée.*
- *Un manque d'offre pour les couples, puisque seuls 7 appartements à Rosa Bonheur peuvent les accueillir. Cependant on dénombrait alors peu de demandes.*

b/ Une population étudiante importante et d'origines géographiques diverses 2 134 étudiants fréquentaient les écoles implantées dans le territoire de la C.C.F.A lors de la rédaction du rapport. Ce chiffre est en constante augmentation Si les étudiants de l'INSEAD ou de l'IFSI bénéficient de structures d'hébergement d'autres écoles supérieures ne disposent pas de logements réservés à leurs étudiants.

c/ Les stages professionnels et la formation interne : le renforcement de l'économie tertiaire et hospitalière génère de nouveaux besoins en matière de logements en résidence temporaire (résidences services qui se substituent à l'hôtellerie dans les cas de moyens ou long séjours).

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 43 § logement des publics spécifiques	Ajout des précisions portées ci-dessus
	Pages 216 et suivantes Incidences des zonages sur l'environnement	Inchangé

- **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de Fontainebleau a classé le périmètre de la clinique en zone UFb, zone strictement réservée aux équipements. Les évolutions des services hospitaliers sur la ville et celles des besoins laissent présager de futures mutations des usages, les services de soins étant désormais complétés par ceux considérés comme résidentiels d'accueil de la personne.

La restructuration du pôle hospitalier proche fait évoluer l'ensemble du quartier et le site de la clinique peut être appelé à se transformer par l'accueil de modes d'occupation complémentaires.

D'autre part, le rapport de présentation, en sa page 313, prévoit des mesures en faveur des espaces sensibles et des milieux naturels remarquables en précisant qu'il convient de « *Préserver la maille verte des villes d'Avon et de Fontainebleau. Des actions de protection des cœurs d'îlots verts sont incluses dans le PLU. Elles conduisent à préserver ce qui compose l'identité paysagère du tissu urbain, mais aussi à maintenir les conditions d'une écologie urbaine en réseau avec l'écologie forestière. Les secteurs de restructuration urbaine qui se situent à proximité de la forêt sont des sites particulièrement sensibles comme il a déjà été montré dans ce document. L'enjeu de l'aménagement de ces secteurs, dont certains sont aujourd'hui en reconquête végétale, est d'assurer une continuité paysagère et écologique avec le massif. Les mesures portent donc sur la valorisation de la présence végétale et l'exploitation de caractéristiques végétales forestières. Par ailleurs, les démarches environnementales des projets d'urbanisme sont encouragées par la communauté de communes de Fontainebleau-Avon ce qui constitue une mesure favorable pour la protection du milieu naturel* »

Dans cette optique, partie du périmètre aura vocation à renforcer la trame jardinée de centre-ville pour relier les Espaces Boisés au projet de requalification de la caserne Damesme, la zone UDC indicée v encouragera au maintien ou au renforcement des espaces verts ou paysagers.

Zone UFb initiale	Zone UFb maintenue	Zone UDC substituée	Zone UDcv créée
55 069 m ²	45 496 m ²	5 520 m ²	4 053m ²

- **3/ ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas**

	Description	Incidences
Action proposée Réduction d'une zone UFb en zone UDC dont partie en UDC indicée v.	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.	Préserver les unités paysagères et les relations ville / forêt.
	Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante	Inchangé. La fonction résidentielle est accompagnée d'espaces de jardins qui seront reconstitués. La restructuration des bâtis autorisera la mise en place des systèmes de

		récupération des eaux pluviales absents jusqu'alors.
Effet à court terme	1/ La restructuration du bâti existant autorisera une pluralité d'usages 2/ le renforcement de la trame jardinée en UDcv, sans interdire la construction mesurée supposera la reconstitution des trames paysagères	La restructuration sur site n'a pas d'incidences sur les données environnementales, par contre elle peut participer au renforcement des densités résidentielles en centre-ville préconisé par le PLH Renforcement d'un lien paysager entre un espace boisé et un programme de requalification urbaine (caserne)
Effet à moyen terme	Sans objet	Réintroduction des espaces végétalisés en ville
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Rénovation de bâti Mixité fonctionnelle du quartier.	Reconstitution des jardins, de réservoirs de biodiversité en remplacement des espaces actuellement imperméabilisés.
Incidences négatives	Privatisation d'un site jusqu'alors ouvert au public	
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier.	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO proches ne sont pas représentatives.

- **4/ Les emplacements réservés** Sans objet

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la transformation d'une partie de la zone UFb en une zone UDc sous indicée partiellement UDcv. Cette modification porte sur une surface cadastrée de 5 520m²

Pour mémoire :

- *Le secteur UDc correspond à une future occupation privilégiant le renouvellement urbain.*
- *Le secteur UFb quant à lui, correspond à une occupation limitée aux équipements publics.*

La modification du PLU consiste à classer 0,5 hectare de secteur UFb en secteur UDc aux fins de fluidifier l'usage des bâtiments existants et d'autoriser leur usage résidentiel d'une part, et d'autre part d'anticiper sur les restructurations futures du quartier en renforçant les trames jardinées du quartier.

III-3. Renouveau urbain Avenue Maréchal de Villars - Le Parc des Subsistances

Le site

FONTAINEBLEAU



LE PARC DES SUBSISTANCES



AV. Maréchal VILLARS



La mutation des friches militaires et leur intégration progressive dans la densification résidentielle de la ville a une forte incidence sur le fonctionnement du territoire communal.

Les casernes Damesme et Châteaux sont en cours de requalification, le vaste « quartier des subsistances » au Sud de la ville représente plusieurs dizaines d'hectares qui vont permettre le confortement de la ville sur elle-même autorisant l'accueil de populations et activités nouvelles par l'usage de fonciers jusque-là sous densifiés, et en conséquence en permettant un développement urbain économe en foncier.

Situé à l'intersection du Parc du Château et des forêts domaniales, le quartier essentiellement affecté à un usage militaire durant des décennies est engagé dans un processus de requalification qui autorise sa transition vers une plurifonctionnalité plus urbaine et qui va surtout renforcer son intégration dans le fonctionnement de la commune.

A cet effet, plusieurs études d'aménagement ont été menées sur ce site et, en 2013, l'OAP préexistante a été précisée dans le cadre de la modification n°3 du PLU afin d'y intégrer les axes retenus pour les futurs aménagements.

Différentes parcelles ont évolué et l'urbanisation du Parc des Subsistances va faire le lien entre leurs nouveaux états d'occupation.

L'État a lancé un appel à projet aux fins de céder le site militaire, il convient d'optimiser cette opportunité foncière en l'intégrant au mieux et dans l'intérêt du quartier dans son ensemble.

A ce jour, le périmètre de l'OAP englobe différents secteurs, portant différents zonages, reliés entre eux par des axes structurants tant viaires que paysagers.

Les axes et limites de zones tels que prévus en 2014 méritent à nouveau d'être précisés pour adapter les constructions à intervenir aux besoins générés par les premiers aménagements

Les objectifs de la modification

L'objet de la modification porte sur :

- Les précisions apportées à l'OAP au droit de partie de son périmètre.
- Le zonage du PLU, qui classe actuellement cette partie de périmètre concerné en zone UHb2, et qui lui affecte une servitude de mixité sociale à hauteur de 15% des logements.

Les parcelles cadastrées :

AT 141	19 043 m ² cadastrés
AT 140	684 m ² cadastrés
AT 144	3 746 m ² cadastrés
AT 135	1 784 m ² cadastrés
AT 134	45 m ² cadastrés
AT 180	2 531 m ² cadastrés
AT 182	3 284 m ² cadastrés
AT 158(p)	3 209 m ² mesurés
Emprise au sol totale	34 326 m²



Le périmètre, d'une surface globale de 34 347 m² a été longtemps affecté à un usage militaire (réserves, stockage), il est désormais à l'état de friche (hors un espace de stationnement provisoire réalisé au profit de la Halle et du cinéma). Le site est entièrement imperméabilisé, les locaux en place ne présentent pas de valeur patrimoniale hormis un bâtiment dont les services des Bâtiments de France recommandent la conservation.

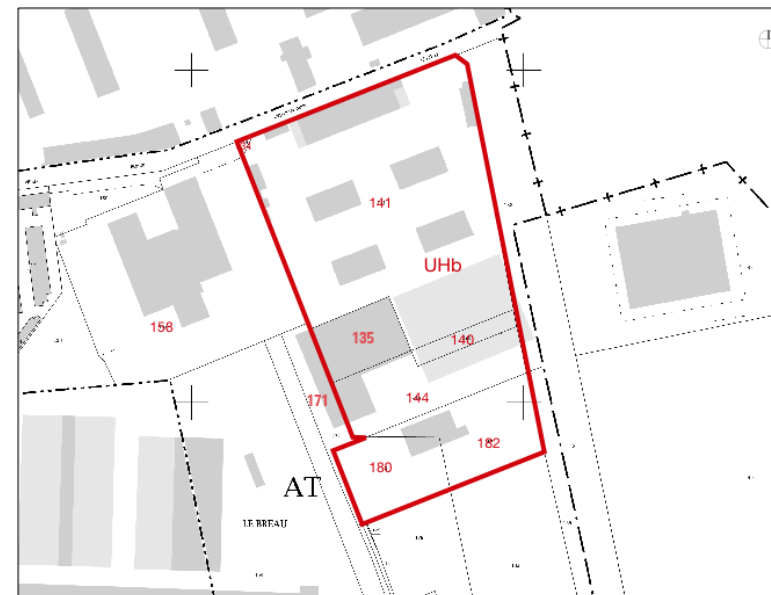
L'Etat qui est propriétaire de la majeure partie du site a lancé un appel à projet en vue de leur cession courant 2018.

Le projet réalisé devra s'inscrire dans un environnement urbain qui évolue et participer au programme de renouvellement des quartiers sud de Fontainebleau.

Ce programme de renouvellement est d'ailleurs porté dans le PADD qui inscrit en son chapitre 7 :

« FONTAINEBLEAU-AVON, L'EVOLUTION URBAINE :

- **Tirer parti de la reconversion des terrains militaires pour un développement urbain harmonieux**
 - Faciliter les modalités de reconversion des terrains militaires
 - Maîtriser les espaces en mutation »



La mixité des usages et l'introduction de la fonction résidentielle sur ce quartier font partie des objectifs. Une orientation d'aménagement a en outre été produite, qui trace les axes de développement de l'ensemble du quartier.

Les principes de l'OAP au droit du site :

« 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 possible »

« Ce nouveau quartier est résolument tourné vers la ville dont les 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 (P) 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*

Les principes de l'OAP 2014 :

- Une voie Nord /Sud structurante réalisée sur les parcelles AT 138, AV 48 et AT 139 réservées (sur le PLU) ;
- Un axe vert Est/Ouest, promenade partagée ;
- Un espace de stationnement mutualisé ;
- Un renforcement de la mixité fonctionnelle.

Le règlement actuel du périmètre – zone UHb2 – confirme cet objectif de renouvellement et en régit les conditions de constructibilité, ce règlement doit être précisé ainsi que l'orientation d'aménagement afin de tenir compte des travaux d'équipement en cours de réalisation (voiries) d'une part, de l'intérêt de renforcer les conditions de mise en place d'un quartier plurifonctionnel et ambitieux d'autre part.

Enfin, une servitude de mixité sociale couvre ce périmètre, cette servitude sera maintenue en l'état.

Les évolutions récentes du quartier rendent nécessaires des adaptations tant du règlement que de l'OAP, sans modifier substantiellement les incidences de l'urbanisation de ce secteur sur le fonctionnement urbain tel qu'il est envisagé dans le PLUI applicable

Prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de rectification du zonage et celui de précisions apportées à l'Orientation d'Aménagement au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014).

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

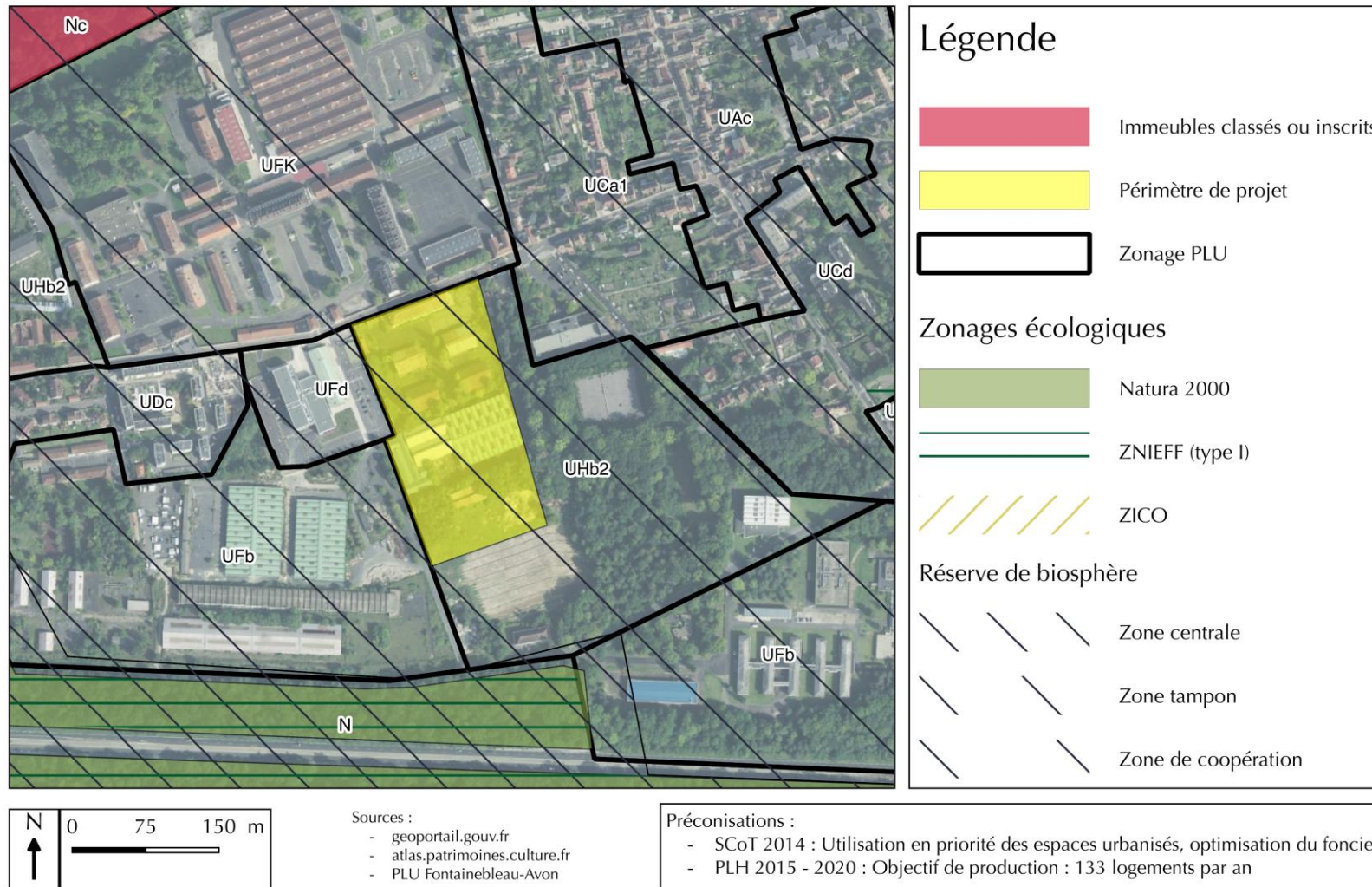
Deux ZNIEFF de type 1 sont situées à proximité du secteur d'étude, un site Natura 2000 et une ZICO couvrant également le territoire plus au Sud. Le site est certes proche mais non directement concerné sinon dans les améliorations qu'il conviendra d'apporter à l'état actuel.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

Le site concerné est ceint par le parc du château et les forêts, cependant il est classé en zone urbaine depuis de longues années et surtout, son état d'occupation d'origine ne participe pas à la trame écologique.

Une carte de synthèse, localisant le projet permet de vérifier la compatibilité de ce projet avec les prescriptions des documents supra communaux en vigueur.

Carte de synthèse - Secteur "Substances"



Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs à l'évolution des modalités d'urbanisation du secteur dit du « Parc des Subsistances » et sa mise en relation avec les secteurs périphériques déjà requalifiés.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour, les terrains limitrophes ayant fait l'objet d'une requalification (soit achevée soit en cours de réalisation).

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 219 § Rappel des principales modifications Secteur 2 quartier Bréau	« Il reste à définir la programmation urbaine » substitué par « un <i>programme qui privilégie la pluri fonctionnalité et l'intégration dans le site est en cours d'étude</i> »
	Page 220	Ajouter « <i>Un complexe cinématographique a été réalisé Plus au Sud s'implantent des activités tertiaires (Siège Picard)</i> »
	Pages 257 L'évolution urbaine Faciliter les modalités de reconversion des terrains militaires	« Suite à l'abandon du projet de l'hôpital, une réflexion doit être engagée en vue de définir de nouvelles orientations urbaines sur cette emprise foncière) ... » ; Substitué par : « <i>des nouvelles orientations sont précisées qui respecteront les principes de mixité fonctionnelle</i> »
	Page 275 Définition des zonages Zone UH	Compléter par : « <i>Une zone UHb3 est créée qui permet d'assurer les conditions du renouvellement telles que définies par la zone UH tout en apportant aux secteurs concernés une qualité paysagère favorable à une occupation résidentielle qui garantira densité et aménités</i> ».
	Page 294 Les orientations d'aménagement	Complété par : « <i>Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement dite « Bréau », le secteur du Parc des Subsistances est précisé afin de garantir la cohérence des programmes à intervenir avec des actions antérieures et notamment avec le site de l'actuel cinéma.</i> »
	Page 320 (en suite de) Tableau de surface	Zone UHb2 subdivisée en UHb2 et UHb3 pour une surface globale équivalente

- **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs :

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de Fontainebleau a prévu la requalification des friches constituées par les terrains militaires, et envisagé la mise en place d'une nouvelle polarité au Sud de la ville, en lien avec le développement de la commune d'Avon.

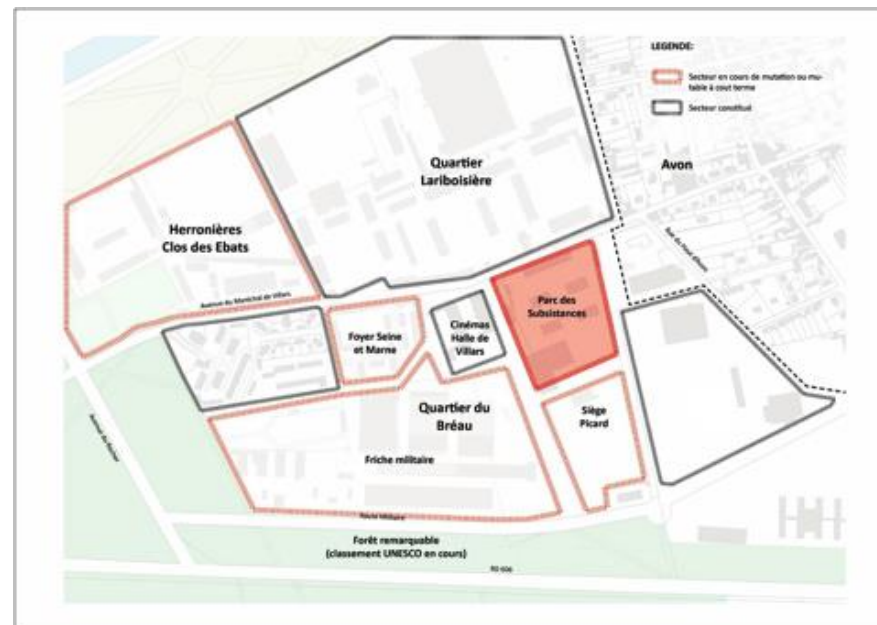
Depuis lors, différentes études, suivies pour certaines d'une mise en œuvre opérationnelle, ont été menées, qui permettent de mieux dessiner les contours du futur quartier.

L'ouverture des « Halles » sur l'avenue du Maréchal de Villars définit désormais un point de polarité qui méritera d'être conforté. Le programme de bureaux au sud (siège Picard) va générer des besoins auxquels il s'agira de répondre (services, résidence, etc.) ; et par ailleurs, compte tenu de la proximité des espaces naturels, l'intégration de cette nouvelle polarité méritera un traitement paysager qui assurera la transition entre espaces naturels et ceux urbanisés.

A cette fin, les principes retenus dans l'orientation d'aménagement seront précisés.

Le règlement de la zone UHb sera adapté sous la désignation de UHb3. Il s'agira d'une seule mise en compatibilité.

Le tableau des surfaces par zone, contenu dans le chapitre correspondant, a été complété de manière à mettre en évidence les surfaces qui ont basculé entre le secteur UHb2 et celui UHb3.



Zone UHb2 initiale	Zone UHb3 créée	Zone UHb2 finale
155 769 m ²	34 347 m ²	121 422m ²

ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas

Actions proposées	Objectifs	Incidences
Préciser et modifier les destinations dans le règlement de la zone UHb3.	Renforcer la mixité fonctionnelle en autorisant hôtellerie, commerce outre la destination résidentielle.	La destination n'a aucun impact sur les données environnementales.
Préciser les implantations des constructions sur les limites de référence dans l'orientation d'aménagement. Préciser les hauteurs de bâti.	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. Autoriser en certains points des hauteurs majorées afin de renforcer les densités tout en limitant les emprises au sol.	Inchangé attendu que le CES sera respecté.
Réorganiser les voies et dessertes dans l'orientation d'aménagement.	Créer un îlot sous forme de « parc habité ». Limiter la consommation foncière destinée aux équipements viaires pour les substituer par des cheminements.	Les surfaces imperméabilisées sont réduites en cœur d'îlot et reportées sur un espace de stationnement mutualisé / place publique au nord (espace d'accueil).
Description de l'effet sur l'environnement		
Les modifications apportées ont vocation à faciliter la mutation du périmètre du Parc des Subsistances. Il s'agit d'adapter les destinations pour tenir compte de l'évolution actuelle du quartier. Les capacités constructives restent identiques et la modification n'aura pas d'incidence majeure hormis le renforcement des trames paysagères en cœur d'îlot.		
Effet à moyen terme	Sans objet	
Durée	Indéterminée	
Incidences positives	Déméralisation partielle du site. Reconstitution des jardins, de réservoirs de biodiversité en remplacement des espaces actuellement imperméabilisés.	
Incidences négatives	Renforcement de la fréquentation du quartier, mais ce renforcement constitue un axe stratégique de développement qui a été décliné dans le PADD et le PLU 2010.	
Niveau d'incidence	Faible	
Incidences indirectes	Mise en valeur de l'ensemble du quartier. Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO) proches ne sont pas représentatives.	

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la déclinaison d'un secteur UHb3 qui, à partir du règlement de la zone UHb, renforce les possibilités de recréer un espace mixte alliant services, logements et commerces tout en conservant la servitude de mixité sociale.

La précision apportée à l'Orientation d'Aménagement vise à conforter les voies et espaces de stationnement – ou espace public / place – en pourtour d'îlot. L'actuelle mise en œuvre d'un programme tertiaire au Sud et les modalités de sa desserte justifient de l'intérêt de substituer les voies de desserte internes telles que prévue en 2010 et destinées à un usage routier par un cheminement (ou une promenade) végétalisée plus en rapport avec les attentes actuelles. Via les voiries périphériques, l'îlot accueillera les véhicules en sous sol et sera libéré de toute circulation automobile.

Les implantations de bâtiments portées sur l'Orientation d'Aménagement visent également à mettre en cohérence les projets à réaliser avec ceux récemment livrés.

•

Les implantations des constructions vont tenir compte des réalisations récentes et respecter un alignement des constructions en cohérence avec :

sur l'avenue Maréchal de Villars la Halle et le cinéma peuvent servir de point de référence pour reconstituer un alignement bâti (hors la conservation d'un bâtiment « témoin » souhaitée par les services des Bâtiments de France)

L'alignement du bâti, en retrait de ce bâtiment préservé, sera souligné par des espaces paysagers.

Au droit de la place, (ou espace partagé) créée, les constructions seront imposées en limite de référence.

Au droit des axes N/S, les alignements de constructions sont compris entre 8 et 12m des limites de référence que constituent les limites du domaine public.

La progressivité des hauteurs

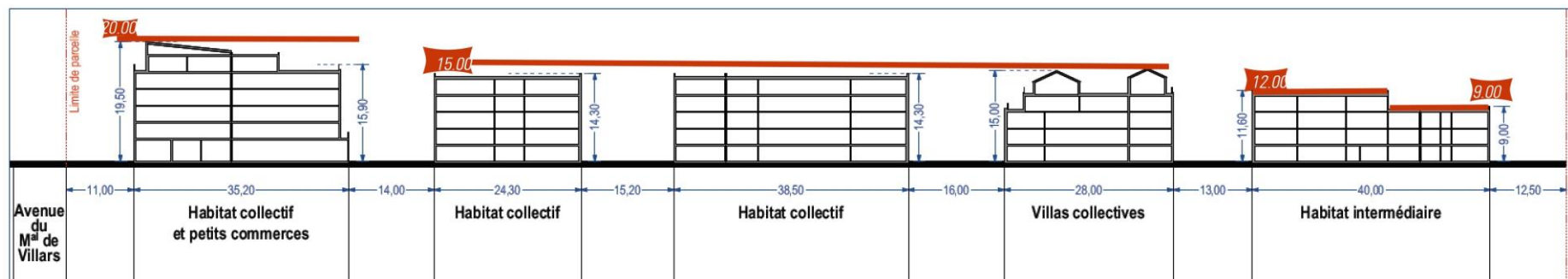
Sur l'Avenue les hauteurs des bâtiments créés resteront compatibles avec les hauteurs de bâtis existants à proximité sans pouvoir excéder 20.00m

En second rang les hauteurs seront dégressives pour se rapprocher d'une morphologie d'habitat de faubourg.

Emplacement réservé n° 16 pour voirie :
Des travaux de VRD sont en cours
Le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera la Ville de Fontainebleau conformément aux statuts de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau (arrêté préfectoral 2017/DRCL/BLI/99 du 5 décembre 2017 portant adoption des statuts de la CAPF).

L'alignement d'arbres ou espaces végétalisés sur l'avenue Général de Villars est maintenu.

Exemple d'épannelage



Voies et stationnement, les voies destinées à la circulation automobile resteront périphériques, les voies secondaires de cœur d'îlot sont supprimées pour laisser place à des cheminements ou seuls accès de service (pompiers, déménagement, urgences). La desserte viaire secondaire au Sud en bordure des secteurs UHb2 et UHb3 est également supprimée. L'accès au reste quartier sera effectué par la voie militaire au Sud et la voie à requalifier dans le sens Nord-Sud.

Sur ce secteur d'entrée de ville, tout carrefour entre deux voies affectées à la circulation automobile sera aménagé par un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies afin de conforter la sécurité routière.

Le parc de stationnement mutualisé prévu est repositionné à environ 70/80ml au sud-ouest au bord du Parc Promenade afin de répondre à l'ensemble des besoins (commerciaux, résidentiels et professionnels, besoins générés par le renouvellement du quartier).

Corridor vert/ parc urbain :

Le parc urbain se glissera entre les constructions à réaliser.

Emplacement réservé :

Le schéma de l'OAP actuelle fait figurer l'emplacement réservé n°9 qui apparaît par erreur sur le plan de l'OAP alors que celui-ci concerne la rue du Docteur Clément Matry à Fontainebleau. L'ER n°9 n'apparaît pas non plus sur le plan de zonage du PLU.

III-4. Renforcement urbain – Avenue de Constance

Le site

L'avenue de Constance constitue la porte d'entrée Ouest de la ville de Fontainebleau. La RD 607, véritable boulevard urbain en cet emplacement, dessert une vaste zone dédiée aux équipements (hôteliers, sportifs, scolaires et d'enseignement supérieur) avant de rejoindre l'entrée du centre historique. Ce secteur d'équipements accueille dans ses interstices des zones d'habitat tant individuel que collectif.



Fontainebleau



Avenue de Constance



Le site



Les objectifs de la modification

La délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification précise les différents objectifs de cette procédure et précise que la démarche aura vocation à :

- Réajuster certains emplacements et tracés graphiques,
- Adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés.

La zone UFa actuelle (qui accueille quasi exclusivement des équipements à destination de formation) interdit leurs compléments et notamment ceux qui autoriseraient une occupation résidentielle, en ce comprise celle qui pourrait être dédiée aux personnels affectés à ces équipements ou aux étudiants.

En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a procédé à une révision des destinations et des sous-destinations ; les résidences, comprises celles dédiées aux personnes âgées, étudiants ou à l'accueil du personnel sont classées dans la rubrique « Habitation » que n'autorise pas l'actuelle zone UFa.

Les résidences constituent pourtant des compléments nécessaires aux activités en place, il convient en conséquence d'adapter zonage et règlement pour les autoriser.

La zone UBb limitrophe offre une variété d'occupation tant dans ses destinations que dans la morphologie urbaine, cette variété semblant compatible avec une requalification de site le cas échéant.

Le projet concerne les parcelles cadastrées :

AR 385	8 867 m ²
AR 387	135 m ²
AR 376	261 m ²
TOTAL	9 263 m²

Les emprises foncières d'une superficie au sol de 9 263m² sont enserrées entre le périmètre de l'INSEAD et celui dédié au collège plus au Sud alors qu'elles ne sont pas dédiées à un usage scolaire et de formation.

La modification consiste à corriger le périmètre du zonage actuel en l'intégrant à la zone UBb voisine qui correspondra dans ses destinations à la réalité de l'état d'occupation.

La mixité des usages et la possibilité laissée d'introduire une fonction résidentielle sur ce site proche des grands équipements universitaires participeront aux axes stratégiques précisés dans le PADD et plus particulièrement ceux consistant à :

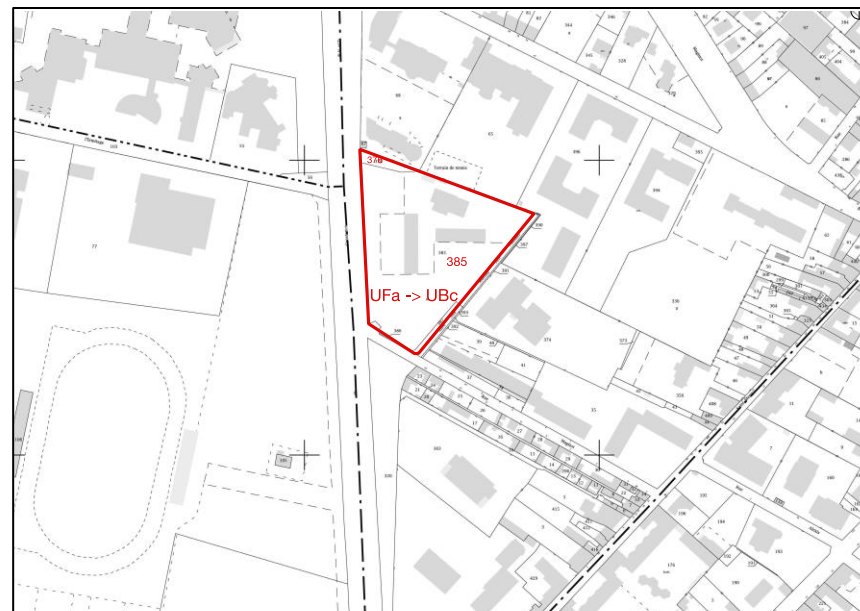
De renforcer la ville comme lieu de vie

- Maintenir la population résidentielle et faciliter le renouvellement des habitants
- Garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements

En l'occurrence il s'agira ici de compléter l'offre de logements intégrés aux équipements (IUT/INSEAD) par des offres alternatives à celles intégrées dans chacun de ces équipements.

La zone **UB** correspond « à la zone limitrophe du centre-ville de Fontainebleau. Elle présente la particularité de disposer de grands espaces libres soit au niveau de la parcelle, soit en cœur d'îlots. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies ou par le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement de ces voies (assurée par un mur de clôture, un portail, une annexe...), en cas d'implantation des constructions en recul ».

➔ Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.



La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de rectification du zonage au droit des parcelles ci-dessus citées n'entraînant pas de modification du PADD, et n'aura pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé également que cette modification restera entièrement compatible avec les préconisations des documents d'urbanisme supérieurs, et notamment ceux suivants (sans exclure les documents supérieurs relevés en pages 106 et suivantes du rapport de présentation précisé en 2014).

Le SCOT approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 fixe les enjeux suivants dans son PADD :

- L'affirmation du rôle économique du territoire afin d'éviter le déperissement ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie ;
- Le renouvellement du territoire essentiellement sur lui-même.

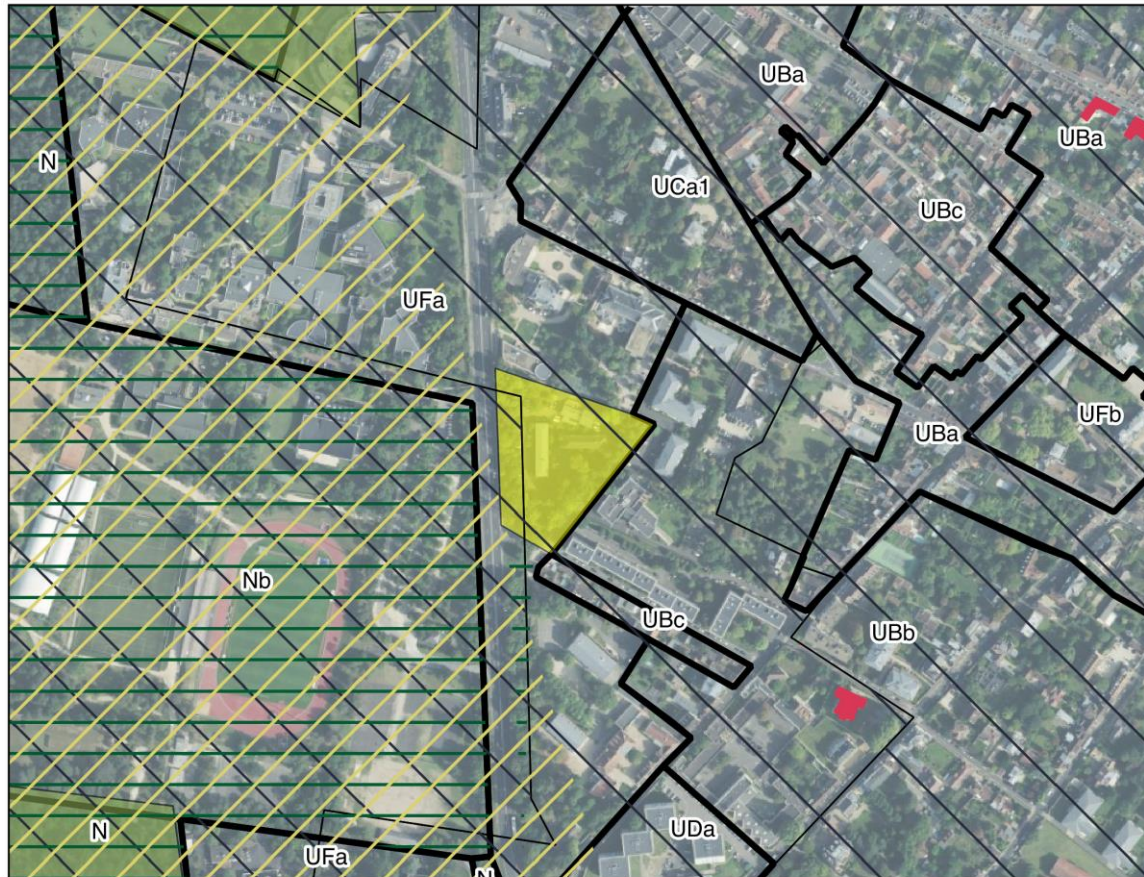
Le SDRIF approuvé en décembre 2013 prévoit pour Fontainebleau le renforcement des polarités de vie et d'emplois.

Une ZNIEFF de type 1 et une ZICO jouxtent immédiatement le secteur d'étude, un site Natura 2000 couvrant également le territoire plus au Sud. Toute future construction qui viendrait substituer celles existantes devra en tenir compte.

Le SRCE approuvé en septembre 2013 relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère.

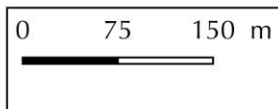
Le site concerné est majoritairement situé en zone de coopération, mais sa frange Ouest est située dans la zone centrale constituée par la forêt. Il est toutefois nettement séparé de cette dernière par l'avenue de Constance, et est en outre classé en zone urbaine depuis de longues années, cet état d'occupation ne participe pas à la trame écologique.

Carte de synthèse - Secteur "Avenue de Constance"



Légende

	Immeubles classés ou inscrits
	Périmètre de projet
	Zonage PLU
Zonages écologiques	
	Natura 2000
	ZNIEFF (type I)
	ZICO
Réserve de biosphère	
	Zone centrale
	Zone tampon
	Zone de coopération



Sources :

- geoportail.gouv.fr
- atlas.patrimoines.culture.fr
- PLU Fontainebleau-Avon

Préconisations :

- SCoT 2014 : Utilisation en priorité des espaces urbanisés, optimisation du foncier
- PLH 2015 - 2020 : Objectif de production : 133 logements par an

Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document actuellement applicable avec les modifications envisagées.

La modification du rapport de présentation apporte les compléments nécessaires relatifs au changement de limite de zonage, partie de la zone UFa étant réintégrée dans la zone UBb qui sera élargie en conséquence.

La méthodologie employée consiste à renvoyer au rapport de présentation initial pour tous les chapitres non concernés par la présente modification du PLU.

Les chapitres du rapport de présentation complétés ou modifiés sont :

- **1/ DIAGNOSTIC : Compléments apportés au rapport de présentation**

Ce chapitre est complété par une mise à jour des données attachées à l'approche des besoins des « publics spécifiques » :

a/ Les données portées dans le rapport de présentation datant de 2007, il est précisé que les données INSEE 2015 portent à 33,8% le taux de population âgée de plus de 60 ans (dont 14,4% de 75 ans et plus) sur la seule commune de Fontainebleau, les données sur l'ensemble du territoire faisant apparaître 16,1% de population âgée de 60 à 74 ans, 10,1% au-delà de 75 ans.

Cette population est en constante évolution alors que le rapport de présentation initial actait un déficit de logements adaptés « *les professionnels de santé ont relevé plusieurs manques à l'échelle de la C.C.F.A. et notamment :*

- *Le développement et la « normalisation » des résidences pour personnes valides qui constituent une alternative à un logement autonome devenu trop grand et favorisant l'isolement de la personne âgée.*
- *Un manque d'offre pour les couples, puisque seuls 7 appartements à Rosa Bonheur peuvent les accueillir. Cependant on dénombrait alors peu de demandes. »*

b/ Une population étudiante importante et d'origines géographiques diverses. 2 134 étudiants fréquentaient les écoles implantées dans le territoire de la C.C.F.A lors de la rédaction du rapport. Ce chiffre est en constante augmentation Si les étudiants de l'INSEAD ou de l'IFSI bénéficient de structures d'hébergement d'autres écoles supérieures ne disposent pas de logements réservés à leurs étudiants.

c/ Les stages professionnels et la formation interne : le renforcement de l'économie tertiaire génère de nouveaux besoins en matière de logements en résidence temporaire (résidences services qui se substituent à l'hôtellerie dans les cas de moyens ou long séjours)

Pièce dossier	Pagination	Contenu
Rapport de présentation	Page 43 § logement des publics spécifiques	Ajout des précisions portées ci-dessus
	Pages 216 et suivantes Incidences des zonages sur l'environnement	Inchangé

	<p>Page 301 Boulevards Kennedy et de Constance Une étude de requalification des Boulevards Kennedy et de Constance est actuellement en cours, dont la maîtrise d'ouvrage a été reprise par le Conseil Général. L'objectif est d'améliorer sur cet axe structurant du Sud Seine-et-Marne, la sécurité et d'y développer un caractère plus urbain. Ce projet sera de nature à revaloriser le carrefour de la Libération et l'axe d'accès à l'entre de ville depuis Paris.</p>	<p>Le boulevard de Constance est très fréquenté et a fait l'objet d'un classement en voie bruyante de catégorie II. La requalification de chaque site situé à proximité du boulevard renforcera les protections nécessaires</p>
--	---	---

• **2/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS : explicitant la modification du zonage**

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones au regard des objectifs

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la ville de FONTAINEBLEAU a intégré le périmètre concerné en zone UFa, zone strictement réservée aux équipements à vocation scolaire ou de formation.

Les parcelles situées à la jonction du site de l'INSEAD et de celui occupé par le Collège Jeanne d'Arc ont été classées dans cette zone d'équipements sans que soit tenu compte de la zone UBb, limitrophe qui régleme les secteurs d'habitat mitoyens.

Pourtant les locaux de l'ONF qui occupent le site actuellement n'assurent pas et ne sont pas destinés à assurer une fonction de formation.

Le zonage UBb environnant semble celui le mieux adapté pour permettre une évolution des locaux actuels en autorisant éventuellement leur future transformation.

Zone UFa initiale	Zone UFa maintenue	Zone UBb élargie
32 814 m ²	23 551 m ²	+ 9 263 m ²

• **3/ EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE : en pièce annexe au rapport de présentation et à la demande d'examen au cas par cas**

	Description	Incidences
Action proposée Réduction d'une zone UFa et Extension de la zone UBb	Inclure un site occupé par des équipements dans le tissu urbain de la commune Autoriser la restructuration du site en intégrant une fonction résidentielle outre celle de services existante	Transformation des modes d'occupation Inchangé.
Effet à court terme	1/ La restructuration du bâti existant autorisera une pluralité d'usages 2/ Le classement en voie bruyante et le retrait des	La restructuration sur site n'a pas d'incidences sur les données environnementales, par contre elle peut participer au renforcement des densités résidentielles en centre-ville préconisé par le PLH. Quelques soient les constructions leur recul par rapport à la voie garantira le

	constructions est maintenu	maintien de la frange boisée existante
Effet à moyen terme	Sans objet	Nécessité de gestion renforcée des circulations selon le type de programmes ou d'usages introduits
Durée	Indéterminée	Sans objet
Incidences positives	Renforcement des densités urbaines sur le territoire urbanisé de la commune. Mixité fonctionnelle du quartier.	Limitation de consommations foncières d'extension
Incidences négatives	Risque de densification	A mettre en cohérence avec les plans de circulation
Niveau d'incidence	Moyen	
Incidences indirectes	Mutation à terme de l'entrée Ouest de la ville	Les incidences indirectes sur les diverses protections environnementales (réserve de biosphère, sites Natura ou ZICO proches ne sont pas représentatives.

- **4/ Les emplacements réservés, les servitudes : sans objet**

La synthèse des modifications apportées au plan de zonage

La modification du plan de zonage consiste en la transformation d'une partie de la zone UFa en une zone UBb par élargissement du zonage pré existant. Il s'agit d'une mise en cohérence avec l'effectivité des états d'occupation, le site de l'ONF n'étant pas destiné à accueillir un équipement strictement réservé à la formation. Cette modification porte sur une surface cadastrée de 9 263 m².

Pour mémoire :

- *Le secteur UBb autorise des destinations mixtes.*
- *Le secteur UFa quant à lui, correspond à une occupation limitée aux équipements publics scolaires ou de formation*

La modification du PLU consiste à réintégrer une surface d'environ 1 hectare en secteur UBb afin de mettre en compatibilité le classement avec la réalité de son état d'occupation.

III-5. Adaptation réglementaire de la zone UA

Le zonage UA correspond aux zones centrales de Fontainebleau et d'Avon ainsi qu'aux anciens quartiers ou villages. L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées essentiellement à l'alignement des voies, en front continu ou quasi continu. L'occupation et l'utilisation du sol est mixte, avec une forte dominante d'habitat, de commerces et de bureaux



La zone UA est composée de quatre secteurs :

- UAa : Secteur du centre-ville de Fontainebleau ;
- UAb : Secteur en continuité du centre-ville de Fontainebleau, avec une densité plus faible ;
- UAc : Secteur correspondant aux centres originels de la commune d'Avon, du Vieil-Avon et de Changis ;
- UAd : Secteur correspondant aux anciens quartiers des Pleus et des Provinciaux à Fontainebleau, à Avon des rues du Montceau, de la République et du petit quartier de la rue Bernard Palissy.

Le site concerné : centre-ville de FONTAINEBLEAU



Les objectifs de la modification

La délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU en date du 20 décembre 2018 lançant la procédure de modification, précise les différents objectifs de cette procédure et précise que la démarche aura vocation à :

- « adapter certains secteurs à des zonages plus adaptés. »

La ville de Fontainebleau a renforcé l'accessibilité au centre-ville et mis à disposition des visiteurs et des résidents 1 666 places de stationnement (hors stationnement sur rue).

Le centre-ville est desservi par des lignes régulières de transport en commun et plus précisément les lignes 1, 3, 7, 8 et 43 reliant le centre à la gare ou aux quartiers périphériques.

La problématique du stationnement en centre-ville de Fontainebleau est double puisqu'elle concerne :

- Le stationnement visiteurs
- Le stationnement des résidents.

L'intensité des usages diurnes et touristiques gérée par la mise à disposition de parcs de stationnement publics, ne doit pas interférer dans les mutations des mobilités et notamment dans les choix de transports partagés ou apaisés (transport en commun, voies cycles ou cheminements).

Le centre-ville de Fontainebleau est resserré et desservi par les transports en commun. Dans un périmètre très central (1km x 0,3km environ) les secteurs UAa-UAb imposent pour toute construction la réalisation d'un nombre de places de stationnement qui n'est plus en rapport avec la gestion actualisée des mobilités.

L'objectif de la modification du règlement de la zone UA (UAa et b) consiste en une mise en compatibilité de l'article UA 12 avec l'évolution des politiques de mobilités en limitant le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire pour les constructions nouvelles.

La modification porte exclusivement sur les zones UAa / UAb.

Synthèse des modifications apportées au rapport de présentation

Il n'est pas apporté de modifications au rapport de présentation

La prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs reste inchangée

Le projet de rectification du règlement au droit du périmètre ci-dessus cité n'entraînant pas de modification du PADD, et n'ayant pas d'incidence sur des espaces boisés, naturels ou agricoles, la procédure de modification du PLU peut être utilisée conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

La modification n'a pas d'incidence sur les espaces réservés, n'impacte pas de servitude

Synthèse des modifications apportées au plan de zonage

Il n'est pas apporté de modifications au plan de zonage.

IV – Évolution des modifications en cours de procédure/ Prise en compte des observations

Site concerné par la modification	Observations PPA	Observations Commissaire Enquêteur reprenant les données d'enquête	Evolution des données de modification
<p>Rue Clément Martry Requalification ancien hôpital Renouvellement urbain en zone UDC</p> <p>Création d'un sous-secteur indicé UDC2</p>	<p>Implantations : Le règlement doit adapter l'article 6 pour respecter les aménagements prévus dans l'OAP Chataux</p> <p>Stationnement : Adaptation de l'article 12</p> <p>ASSOCIATIONS : « déplorent la réduction du périmètre de l'hôpital qui condamne toute possibilité de développement future »</p>	Pas d'observation	<p>Zone UDC2 Le règlement est complété dans son paragraphe « implantations »</p> <p>Le nombre de places de stationnement est ramené à 1 place par logement dans le cas d'une requalification de bâti existant.</p>
<p>Rue Lagorsse Requalification polyclinique Renouvellement urbain en zone UDC Création d'un sous-secteur indicé UDcv</p>	<p>ASSOCIATIONS : Demande un espace vert protégé en lieu et place du sous-secteur UDcv</p>	Pas d'observation	La zone UDcv est créée, elle apporte une amélioration au regard du PLU actuel
<p>Av. Maréchal de Villars Site des subsistances</p>	<p>COMMUNE d'AVON Défaut de concertation L'article 10 (hauteurs de construction) manque de précision</p> <p>ASSOCIATIONS : La destination résidentielle est contestée au regard du défaut d'évaluation que le rapport de présentation ne remet pas à niveau.</p> <p>La modification encouragera la spéculation immobilière</p>	<p>Préciser les hauteurs de bâtiments</p> <p>Prévoir une règle de stationnement spécifique pour les activités commerciales</p> <p>Mettre en place une charte architecturale pour garantir la qualité des bâtiments</p> <p>Réserve : mise en place d'une</p>	<p>Zone UHb3 maintenue en ayant apporté les précisions suivantes :</p> <p>Destination : la mixité fonctionnelle est maintenue pour répondre aux besoins de développement de la ville en limitant les consommations foncières par des opérations de renouvellement au droit des friches.</p> <p>Art 3 Sécurisation des carrefours par obligation d'intégrer des pans coupés afin d'améliorer desserte et visibilité.</p> <p>Art 6 Implantation en retrait des alignements sur</p>

	<p>La hauteur des constructions est réglementée de manière très lâche d'une part, et d'autre part prévoit des hauteurs trop conséquentes</p> <p>Absence de disposition en matière d'esthétique</p> <p>DDT : Prévoir un nombre minimum d'emplacements réservés aux véhicules électriques et à leur alimentation (conformément au CCH actualisé)</p> <p>Prévoir la mise en sécurité des carrefours</p>	concertation pour ce qui concerne l'aménagement global des friches situées au Sud du château, dont celle dite des subsistances	<p>l'avenue Maréchal de Villars et l'espace public à créer.</p> <p>Art 10 Hauteurs de bâtis précisées</p> <p>Les articles concernant les aspects architecturaux restent en l'état compte tenu de la prépondérance de l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France sur l'ensemble des permis de construire à intervenir. Le règlement est resté en conséquence inchangé</p> <p>Art 12 Règle de stationnement maintenue à l'identique mais qui intègre les prescriptions en matière de stationnement des véhicules électriques</p> <p><i>Concertation : la concertation sera un préalable à l'urbanisation conformément aux règles du code de l'Urbanisme.</i></p>
<p>Av. de Constance Site ONF Renforcement urbain par élargissement de la zone UBb</p>	<p>ASSOCIATIONS Le périmètre actuellement occupé par les bureaux de l'ONF a autrefois constitué une dépendance du domaine forestier. Le changement d'affectation de bureaux en une autre destination contrevient au principe de « sacralisation » de l'espace forestier et constitue une régression</p>	Pas d'observation	Le périmètre est maintenu en zone UBb compte tenu de son état urbanisé actuel
<p>Centre ville UAa et UAb Modification de la règle du nombre</p>	<p>ASSOCIATIONS Souhaite circonscrire cette dérogation aux</p>	Pas d'observation	Le règlement est modifié en précisant que le nombre de places de stationnement est ramené à

d'emplacement de stationnement par logement (ramené à 1)	logements anciens		1 dans le cadre des requalifications uniquement
--	-------------------	--	---

V – Évaluation des incidences

Les Incidences						
	Site 1/ Hôpital	Site 2/ Clinique	Site 3/ Subsistances	Site 4/ Av de Constance	Site 5/ Centre ville	Global
Consommation foncière	0 La zone UDc2 créée est équivalente à la zone UFb préexistante	0 La zone UDc créée se substitue à une zone UFb préexistante	0 La zone UHb3 se substitue à celle UHb2 L'orientation d'aménagement conserve le même périmètre	0 La zone UBb étendue se substitue à la zone UFa préexistante	0 Gestion des stationnements	Une surface foncière totale de 65 392m2 actuellement réservée aux équipements publics et qui est affectée à une destination plurielle
Trame et fonctionnement urbain	Renforcement des mixités fonctionnelles : équipement de soins et logements	Renforcement des mixités fonctionnelles : équipement de soins et logements Renforcement des exigences en matière d'espaces verts et jardinés	Renforcement de la polarité Sud : logements, commerces et services Création d'un espace public	Renforcement des mixités fonctionnelles, logements, résidences	Limitation des obligations de création d'emplacements de stationnement destinée à encourager la mutualisation du stationnement et à limiter les circulations automobiles en centre-ville	Renouvellement urbain et reconstruction de logements dans le tissu urbanisé
Espaces naturels, paysagers	Remise en état des sols non bâtis Création de trames jardinées en remplacement des surfaces imperméables	Remise en état des sols non bâtis Création de trames jardinées en remplacement des surfaces imperméables.	Dépollution et remise en état des sols non bâtis Création d'un nouveau couloir « vert »	Inchangé	Sans objet	Selon les programmes qui seront retenus, environ 40% des surfaces concernées retrouverons une occupation végétalisée soit plus de 2 ha de surface plantée en centre-ville

		Création d'une trame jardinée sur 4053m2 pour conforter les liens paysagers entre site Damesme et lisière de forêt				
Déplacements urbains	+ 50 véhicules accueillis sur site	Inchangé, la fréquentation de la clinique attirant un nombre de véhicules important	Inchangé par rapport à l'OAP intégrée au PLU en son état actuel	Selon la programmation retenue. (Tertiaire ou résidence)	Limitation des circulations dans le centre-ville et renforcement des mutualisations de parkings, de l'usage des transports en commun	Le renforcement de la polarité Sud pourrait à moyen terme mieux répartir les circulations générées par l'accroissement du nombre de logements
Qualité de l'Air	La remise en état d'environ 2ha de terrains paysagers est peu représentative au regard de l'environnement boisé de Fontainebleau. Cependant ces espaces végétalisés étant insérés en cœur de ville ils participeront à leur mesure à l'amélioration de la qualité de l'Air en centre-ville					
Eaux pluviales	Ces mêmes deux hectares sont gagnés sur des espaces jusqu'alors imperméabilisés et faciliteront la récupération des eaux pluviales à la parcelle					
Pollutions	Sans objet	Sans objet	Site dépollué	Sans objet	Sans objet	Remédiation d'un site militaire

VI – Modification des annexes : rectification des emplacements réservés

- Modification du bénéficiaire des emplacements réservés suivants du fait de la compétence voirie restituée à la commune conformément aux statuts de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau (arrêté préfectoral 2017/DRCL/BLI/99 du 5 décembre 2017 portant adoption des statuts de la CAPF).
- ER n°12 – Aménagement d'une voirie publique au Sud du quartier du Bréau. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé devient la ville
- ER n°15 – Création d'un rond-point sur la RD 606 (bénéficiaire actuel CAPF passerait au bénéfice de la commune de Fontainebleau)
- ER n°16 – Création d'une voie d'entrée de ville depuis la RD 606 (bénéficiaire actuel CAPF passerait au bénéfice de la commune de Fontainebleau)