

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 8 juillet 2021

**Délibération n° 2021-104 – Urbanisme - Prescription d'une déclaration de projet pour la reconversion du quartier des héronnières et du Clos des Ebats en campus international des arts emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontainebleau/Avon, uniquement sur la ville de Fontainebleau**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	55
Ne prend pas part au vote	
Votants	55
Abstention	1
Blancs ou nuls	
Suffrage exprimés	54
Majorité absolue	28
Pour	44
Contre	11

L'an deux mil vingt-et-un, le 8 juillet, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 2 juillet 2021, s'est réuni en visioconférence, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Gwenaël CLER, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Richard DUVAUCHELLE, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Fabrice MALCHERE, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sophie BERTHOLIER donne pouvoir à M. Yannick TORRES.

Mme Marie HOLVOET donne pouvoir à M. Pascal GROS.

M. Thomas IANZ donne pouvoir à M. Jean-Claude DELAUNE.

Mme Judith REYNAUD donne pouvoir à M. Frédéric VALLETOUX.

M. Laurent ROUSSEL donne pouvoir à Mme Francine BOLLET.  
Mme Audrey TAMBORINI donne pouvoir à Cédric THOMA.

Membres absents :

M. Christian BOURNERY  
Mme Anne GHYSSENS  
Mme Cécile PORTE  
M. Daniel RAYMOND  
Mme Isabelle TORQUE  
Mme Marie-Laure VASSEUR

Secrétaire de Séance : M. Richard DUVAUCHELLE

**Rapporteur : Madame Francine BOLLET**

Soucieux de préserver et de mettre en valeur le domaine national, l'Établissement Public Administratif (EPA) du Château de Fontainebleau travaille depuis plusieurs années au projet de reconversion du quartier des Héronnières et de ses abords. Suite à un appel à idées lancé en 2016 puis à projets, le programme proposé par le consortium International Arts Campus a été retenu en octobre 2020. Le projet consiste en la création d'un campus international dédié aux Arts, au design et au management culturel. Le campus prévoit à terme d'accueillir chaque année 10 000 étudiants en Master dans des universités étrangères dont 3000 étudiants simultanément. Il propose aussi des académies d'excellence et de constituer un incubateur d'artistes et de startups culturelles.

*Plan de situation*



### Vue aérienne du quartier des Héronnières



Le quartier des Héronnières, ancienne Grande Ecurie du Roi construite sous le règne de Louis XV, fait partie intégrante du domaine national du Château de Fontainebleau. Le quartier est depuis le 22 janvier 2009 classé en totalité au titre des monuments historiques. Le site et ses bâtiments ont connu plusieurs usages depuis cette période jusqu'à être inoccupés depuis plusieurs années entraînant leur dégradation.

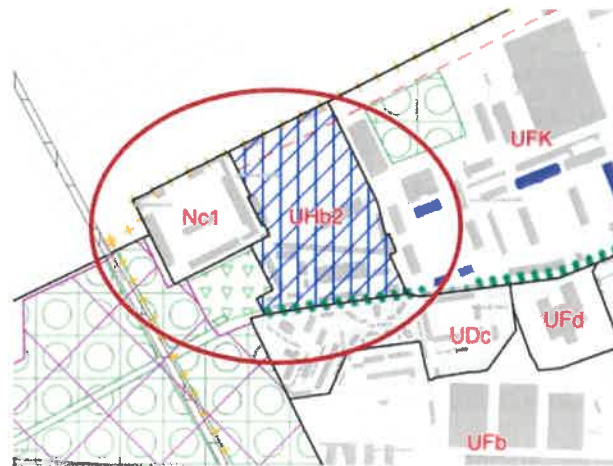
Le projet prévoit la réhabilitation du quartier des Héronnières (10557 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dédié aux bâtiments d'enseignement tandis que le terrain limitrophe du Clos des Ebats sera divisé en deux : au Nord un jardin paysager dédié aux arts ainsi qu'un parking autocars et au Sud des bâtiments d'hébergements étudiants (22 800 m<sup>2</sup>) et de services liés au campus étudiant. L'ancienne halle militaire (1500 m<sup>2</sup>) sur le Clos des Ebats sera préservée et transformée en lieu de vie et d'activités artistiques ouvert sur la ville et le territoire.

*Vue aérienne du projet*



Il s'avère que le PLU commun de Fontainebleau-Avon n'est aujourd'hui pas adapté au projet de renouvellement urbain de ce secteur et nécessite plusieurs évolutions. Le projet du campus et des résidences étudiantes correspondantes est situé sur les secteurs Nc1 (quartier des Héronnières) et UHb2 (Clos des Ebats) du PLU actuel.

*Plan de zonage du PLU de Fontainebleau/Avon en vigueur*



Pour rappel, les communes d'Avon et de Fontainebleau disposent d'un PLU commun qui recouvre l'emprise des deux communes. Ce document approuvé le 24 novembre 2010, a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 10 février 2011, 17 septembre 2015 et 14 décembre 2017, de modifications approuvées les 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 15 septembre 2016, 4 avril 2019, 10 septembre 2020, de révisions allégées approuvées le 17 janvier 2013 et d'une mise en compatibilité le 6 février 2020.

Actuellement, d'autres procédures de modification du PLU sur Fontainebleau sont en cours :

- L'une prescrite le 5 décembre 2019 sur les deux communes afin de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone tampon du bien inscrit « Palais et Parc » au patrimoine mondial UNESCO en lien avec l'avancée du dossier du Site Patrimonial Remarquable ;
- L'autre prescrite le 6 mai 2021 concernant notamment l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire, la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) et la réhabilitation et la surélévation de certains bâtiments sur le secteur UAa,

Afin de permettre et d'encadrer l'émergence de ce projet d'envergure pour le Pays de Fontainebleau, une procédure d'évolution du PLU est rendue nécessaire. La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU encadrée par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du code de l'urbanisme s'avère la procédure adaptée pour mener les évolutions souhaitées.

En effet, la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est une procédure :

- où l'EPCI doit se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement publique ou privée,
- qui ne nécessite pas d'expropriation et donc ne requiert pas de déclaration d'utilité publique,
- qui nécessite la mise en compatibilité du PLU en fonction du projet.

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme dispose que « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ».

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

A ce titre, le projet présenté par le consortium International Arts Campus revêt un caractère d'intérêt général et porte sur un programme de rénovation et de construction permettant le recours à la déclaration de projet :

- la réhabilitation et mise en valeur du patrimoine classé monument historique du quartier des Héronnières à vocation d'enseignement supérieur,
- un projet de renouvellement urbain sur ce secteur depuis quelques années en attente,
- la construction de bâtiments d'hébergements étudiants,
- la construction de stationnements et de services pour les enseignants, les personnels, les étudiants, les visiteurs, les touristes et les habitants du territoire,

enfin par la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permet d'introduire des évolutions du document d'urbanisme entrant dans le champ de la procédure de révision.

Cette procédure permet notamment de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- modifier le règlement graphique et écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les emplacements réservés...

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU commun de Fontainebleau/Avon afin de répondre aux objectifs évoqués ci-dessus.

La procédure de mise en compatibilité du PLUi est menée par le président de la communauté d'agglomération en concertation avec les communes de Fontainebleau et d'Avon.

Le dossier de mise en compatibilité sera composé d'une part d'une présentation du projet concerné et de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, du fait (i) de la présence de zones Natura 2000 sur le territoire communal et (ii) des évolutions envisagées du PLU emportant les mêmes effets qu'une révision. Le rapport de présentation sera donc complété par l'évaluation environnementale qui sera proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de cette déclaration de projet sera soumise à concertation préalable obligatoire au titre du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique. Le conseil communautaire devra tirer le bilan de cette concertation. Il est ainsi prévu les modalités de concertation suivantes :

- la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairies de Fontainebleau et d'Avon, sur leurs sites internet respectifs et sur le site internet de communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les esquisses du projet mais aussi les adaptations du PLU,
- la mise en place en mairie d'Avon et de Fontainebleau d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique permettant aux habitants du territoire de s'exprimer sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU,
- une réunion de présentation du projet et de la mise en compatibilité du PLU aux associations locales de protection du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine,
- une réunion publique de présentation du projet,

Le conseil communautaire devra tirer le bilan de cette concertation.

Le dossier fera également l'objet avant l'ouverture à l'enquête publique d'un examen conjoint de l'Etat, des maires de Fontainebleau et d'Avon et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet complété par l'évaluation environnementale sera ensuite soumis à enquête publique par le Président de la communauté d'agglomération. L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil communautaire. Celui-ci se prononcera par la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement qui emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Une fois approuvé, les documents du PLU seront tenus à la disposition du public en mairies de Fontainebleau et d'Avon, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 (mise en compatibilité avec opération d'intérêt général), L.300-6 (déclaration de projet), R. 104-9 (évaluation environnementale des plans en site Natura 2000), R. 153-15 à R.153-17 (mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet), et L. 103-2 à L. 103-7 (modalité de concertation)

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Fontainebleau-Avon approuvé le 24 novembre 2010 et modifié les 10 février 2011, 17 janvier 2013, 11 décembre 2014, 17 septembre 2015, 15 septembre 2016 et 14 décembre 2017, 4 avril 2019 et 10 septembre 2020, mis en compatibilité le 6 février 2020 et révisé le 17 janvier 2013 ;

Vu la délibération du 10 juillet 2020 du conseil municipal de Fontainebleau demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une évolution du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la ville de Fontainebleau pour anticiper les adaptations nécessaires à l'ensemble des projets de son territoire en cours;

Vu la délibération du 5 juillet 2021 du conseil municipal de Fontainebleau sollicitant la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une nouvelle évolution du PLU de Fontainebleau-Avon sur son territoire pour permettre la reconversion des Héronnières et du Clos des Ebats en campus des arts international ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant que le projet du consortium International Arts Campus a été retenu par l'EPA du Château de Fontainebleau pour réhabiliter le quartier des Héronnières classé en totalité au titre des monuments historiques en campus d'arts, de design et de management culturel, et pour permettre le renouvellement des terrains du Clos des Ebats en hébergements et services étudiants ;

Considérant que l'opération projetée justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, d'une part par un projet d'intérêt général visant à permettre :

- la réhabilitation et mise en valeur du patrimoine classé monument historique du quartier des Héronnières à vocation d'enseignement supérieur,
- un projet de renouvellement urbain sur ce secteur depuis quelques années en attente,
- la construction de bâtiments d'hébergements étudiants,
- la construction de stationnements et de services pour les enseignants, les personnels, les étudiants, les visiteurs, les touristes et les habitants du territoire,
- et d'autre part par la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet ;

Considérant que la déclaration de projet entraînera une mise en compatibilité du PLU consistant notamment à modifier le règlement graphique et écrit du secteur UHb2 ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier du Bréau ;

Considérant que le dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'une concertation avec la population sera mise en place durant la procédure jusqu'à l'arrêt du dossier ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint :

- de l'État ;
- des maires de Fontainebleau et d'Avon ;
- des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'une enquête publique sera organisée sur le territoire de la commune de Fontainebleau ;

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

- définir la reconversion du quartier des Héronnières et du Clos des Ebats en campus international des arts comme projet revêtant un caractère d'intérêt général pour la commune de Fontainebleau et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- prescrire et mener la procédure portant à la fois sur l'intérêt général de la reconversion du quartier des Héronnières et de son environnement proche en campus international des arts et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme commun de Fontainebleau/Avon ;
- définir les modalités de concertation suivantes :
  - la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairies de Fontainebleau et d'Avon, sur leurs sites internet respectifs et sur le site internet de communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les esquisses du projet mais aussi les adaptations du PLU,
  - la mise en place en mairies d'Avon et de Fontainebleau d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique permettant aux habitants de s'exprimer sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU,
  - une réunion de présentation du projet et de la mise en compatibilité du PLU aux associations locales de protection du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine.
  - une réunion publique de présentation du projet,
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrats, avenants ou conventions de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;
- inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- prendre les mesures de publicité suivantes :
  - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Fontainebleau et d'Avon,
  - une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage,
  - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
  - la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes de Fontainebleau et d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

### **Décision :**

L'assemblée décide à la majorité des votants (CONTRE : Mmes Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Anne-Sophie GUERIN, Lamia KORT, Marie-Charlotte NOUHAUD, Pascale TORRENTS-BELTRAN, MM. Jean-Claude DELAUNE, Olivier MAGRO, Yann MOREAU et Nicolas PIERRET - ABSTENTION : M. Gérard TAPONAT) :


- de définir la reconversion du quartier des Héronnières et du Clos des Ebats en campus international des arts comme projet revêtant un caractère d'intérêt général pour la commune de Fontainebleau et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- de prescrire et mener la procédure portant à la fois sur l'intérêt général de la reconversion du quartier des Héronnières et de son environnement proche en campus international des arts et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme commun de Fontainebleau/Avon ;



- de définir les modalités de concertation suivantes :
  - la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairies de Fontainebleau et d'Avon, sur leurs sites internet respectifs et sur le site internet de communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les esquisses du projet mais aussi les adaptations du PLU,
  - la mise en place en mairies d'Avon et de Fontainebleau d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique permettant aux habitants de s'exprimer sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU,
  - une réunion de présentation du projet et de la mise en compatibilité du PLU aux associations locales de protection du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine.
  - une réunion publique de présentation du projet,
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrats, avenants ou conventions de prestation ou de service nécessaires à la réalisation d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;
- d'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal de 2021 et les années suivantes ;
- de prendre les mesures de publicité suivantes :
  - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Fontainebleau et d'Avon,
    - une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage,
    - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
    - la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération - 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et dans les communes de Fontainebleau et d'Avon aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

Pour extrait conforme  
Le Président,  
Pascal GOUHOURY



Certifié exécutoire le **16 JUIL. 2021**  
Publication le

**16 JUIL. 2021**

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



16/07/2021

16/07/2021