



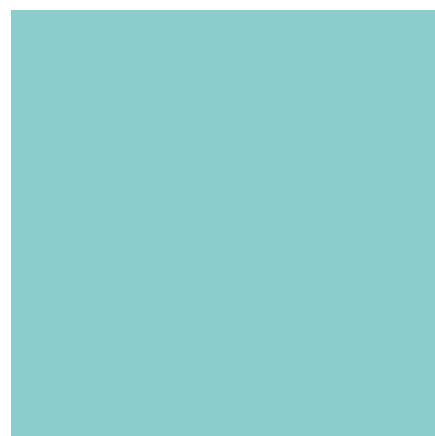
Communes de
FONTAINEBLEAU & AVON
DÉPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

Plan Local d'Urbanisme



Modification
n°12

// Bilan de la
concertation



Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil communautaire
du 31 mars 2023

Le Président,
Pascal GOUHOURY

 **Pays de
Fontainebleau**
Communauté d'agglomération

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

SOMMAIRE

Les modalités de la concertation définies	5
La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure de modification du PLU	9
Bilan de la concertation publique	101

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

+1. Les modalités de la concertation définies

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Suite à la décision de l'autorité environnementale en date du 4 août 2022 (Décision n°DKIF-2022-104), la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon a été soumise à évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.

Dans un arrêté en date du 19 décembre 2022 (Arrêté n°2022-043), le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a défini, pour la procédure de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, les modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Fontainebleau, sur le site internet de la commune et de la communauté d'agglomération, jusqu'au 27 janvier 2022,
- La mise en place en mairie de Fontainebleau jusqu'au 27 janvier d'un cahier de concertation destinés à recueillir les observations et suggestions du public.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

+ 2. La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure de modification du PLU

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

En application dudit arrêté du 19 décembre 2022, les modalités de concertation mises en œuvre au cours de la procédure de modification ont été respectées.

Le cahier de concertation a été mis à disposition du public du 20 décembre 2022 au 27 janvier 2023 avec les documents de travail et la délibération de prescription. La population a également pu s'exprimer par courriel.

Les observations portées sur le cahier et reçues par courriel sont disponibles dans les pages suivantes.

Pour répondre à ces observations et faciliter la compréhension de tous, elles ont été regroupées par thème. Chacune des thématiques contient les observations reçues suivie d'une réponse conjointe de la Mairie de Fontainebleau et de la Communauté d'Agglomération.

Extrait de la page d'accueil du site internet de la CAPF

The screenshot shows the homepage of the CAPF (Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau) website. The header includes the logo of the Pays de Fontainebleau and navigation links: VOTRE AGGLOMÉRATION, VOS SERVICES, LES PROJETS ET RÉALISATIONS, CONTACT. The main section is titled 'CONCERTATIONS ET ENQUÊTES PUBLIQUES'. It features three main cards:

- CONCERTATION PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE**: Modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon Uniquement sur Fontainebleau. Date: 11 01 2023. Text: 'Le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau a prescrit en date du 6 mai 2021 la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau. Les objectifs de...'.
- ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE - DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE POUR EXTENSION ET RENOUVELLEMENT DE CARRIÈRE, AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA CHAPPELLE-LA-REINE AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET POUR L'EXTENSION D'UNE CARRIÈRE**. Date: 20 09 2022. Text: 'Une enquête publique conjointe relative à : la demande d'autorisation environnementale pour l'extension et le renouvellement de l'autorisation d'exploiter une carrière de sables siliceux et de grès une demande d'autorisation...'.
- ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE - RÉVISION ALLÉGÉE N°1 ET MODIFICATION N°1 DU PLU DE BARBIZON**. Date: 30 08 2022. Text: 'Une enquête publique conjointe portant sur les projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLU de Barbizon aura lieu du mercredi 21 septembre 2022 à 9h jusqu'au...'.

A button 'VOIR TOUTES LES ENQUÊTES PUBLIQUES' is located at the bottom right of the survey cards section.

Extrait de la page d'accueil du site internet de la Mairie de Fontainebleau

The screenshot shows the homepage of the Mairie de Fontainebleau website. The header includes the logo of Fontainebleau and navigation links: ENGAGÉE, UTILE, ÉPANDOUSSANTE, SÉDUISANTE. The main section is titled 'ACTUALITÉS / TOUTES LES ACTUALITÉS'. It features three main cards:

- COLLECTE DES SAPINS DE NOËL 2023**: Comme chaque année, la ville propose la collecte des sapins de Noël directement sur les trottoirs, du 9 au 11 janvier 2023. Image: A wooden house model and a small Christmas tree.
- CONCERTATION SUR LA MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON**: Dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau, le public est invité à prendre connaissance des documents de travail provisoires en mairie de Fontainebleau ou sur le lien suivant... Image: Pays de Fontainebleau logo.
- Le tri se simplifie !**: À compter du 1er janvier 2023, le tri se simplifie ! Image: A collection of household waste items.
- ACTIVITÉS DES VACANCES PRÉ-ADOS ET ADOS PAR LE SERVICE JEUNESSE**: Comme à son habitude, durant les vacances de la Noël (du 19 au 23 décembre 2022), le service jeunesse de la ville de Fontainebleau propose de nombreuses activités réservées aux ados et aux pré-ados ! Image: A group of young people.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Extrait des pages consacrées aux PLU et à la concertation de la modification n°12 sur le site internet de la CAPF

Pays de Fontainebleau
Communauté d'agglomération

L'AGGLOMÉRATION VOS SERVICES LES PROJETS ET RÉALISATIONS CONTACT

3 - PLAN EST PLU F.A. Modif11-RA3 AVON APPROBATION (27.30 MB)

Modification n°12 du PLU uniquement sur la commune de Fontainebleau

Le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau a prescrit en date du 6 mai 2021 la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Les objectifs de cette procédure de modification, précisés lors du conseil communautaire du 24 mai 2022, sont de permettre :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

2022-126 Délibération de prescription de la modification n°12 PLU Fontainebleau Avon (390.50 kB)

Le dossier a été soumis à évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Décision de la MRAE demandant la réalisation d'une évaluation environnementale (149.03 kB)

Dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau, le public est invité à prendre connaissance des documents de travail provisoires en mairie de Fontainebleau ou présents ci-dessous. Vous pouvez laisser une observation sur le registre disponible en mairie ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@pays-fontainebleau.fr jusqu'au 27 janvier 2023 à 17h.

2022-043 Arrêté définissant les modalités de la concertation (112.00 kB)

Notice de présentation de la modification n°12 (20.75 MB)

Évaluation environnementale du projet de modification n°12 (6.01 MB)

Zonage PLAN OUEST (28.08 MB)

Zonage PLAN CENTRE (20.47 MB)

Règlement écrit (19.05 MB)

Un bilan de la concertation sera ensuite tiré puis le dossier sera soumis à enquête publique au printemps 2023.

Le conseil communautaire se prononcera enfin pour l'adoption du PLU modifié.

VOTRE AGGLOMÉRATION VOS SERVICES LES PROJETS ET RÉALISATIONS CONTACT

CONCERTATION - MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON UNIQUEMENT SUR FONTAINEBLEAU

11 JANVIER 2023

Le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau a prescrit en date du 6 mai 2021 la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur la commune de Fontainebleau.

Les objectifs de cette procédure de modification, précisés lors du conseil communautaire du 24 mai 2022, sont de permettre :

- l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- la mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

2022-126 Délibération de prescription de la modification n°12 PLU Fontainebleau Avon (390.50 kB)

Le dossier a été soumis à évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Décision de la MRAE demandant la réalisation d'une évaluation environnementale (149.03 kB)

Dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau, le public est invité à prendre connaissance des documents de travail provisoires en mairie de Fontainebleau ou présents ci-dessous. Vous pouvez laisser une observation sur le registre disponible en mairie ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@pays-fontainebleau.fr jusqu'au 27 janvier 2023 à 17h.

2022-043 Arrêté définissant les modalités de la concertation (112.00 kB)

Notice de présentation de la modification n°12 (20.75 MB)

Évaluation environnementale du projet de modification n°12 (6.01 MB)

Zonage PLAN OUEST (28.08 MB)

Zonage PLAN CENTRE (20.47 MB)

Règlement écrit (19.05 MB)

Un bilan de la concertation sera ensuite tiré puis le dossier sera soumis à enquête publique au printemps 2023.

Le conseil communautaire se prononcera enfin pour l'adoption du PLU modifié.

ENTREZ vos mots-clés...

CATÉGORIES

Sélectionner une catégorie

DERNIERS ARTICLES

Concertation - Modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau
URSA - 11 janvier

Découvrez les portraits des lauréats du concours « Talents d'Entreprises » du Pays de Fontainebleau
CAFF - 11 janvier

Économie Sociale et Solidaire : clôture du programme « Soutenez votre idée d'entreprise engagée »
CAFF - 09 janvier

HABITAT : Les permanences ADL et France Rénov' reconduites en 2023
CAFF - 08 janvier

Une balade dans le froid, ça vous dit ?
CAFF - 04 janvier

Extrait de la page consacrée à la concertation de la modification n°12 sur le site internet de la Mairie de Fontainebleau

Fontainebleau

DÉMARCHES EN LIGNE

FR EN Suivez-nous: f t i

ENGAGÉE | UTILE | ÉPANOUISSANTE | SÉDUISANTE

Accueil > Fil d'infos > Concertation sur la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon

VIE MUNICIPALE

CONCERTATION SUR LA MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON

Dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau, le public est invité à prendre connaissance des documents de travail provisoires en mairie de Fontainebleau ou sur le lien suivant...

Mis en ligne le 23 décembre 2022

Dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau, le public est invité à prendre connaissance des documents de travail provisoires en mairie de Fontainebleau ou sur le lien suivant : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/> à la rubrique de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon. Vous pouvez laisser une observation sur le registre disponible en mairie jusqu'au 27 janvier 2023 ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@pays-fontainebleau.fr.

Les objectifs de cette procédure de modification, précisés lors du conseil communautaire du 24 mai 2022, sont de permettre :

- // l'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesme,
- // la réalisation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut (secteur Nb) notamment pour répondre aux ambitions de « terre de jeux 2024 »,
- // la mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
- // la correction si besoin de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.

2022-126 Délibération de prescription de la modification n°12 PLU Fontainebleau Avon
2022-043 Arrêté définissant les modalités de la concertation

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

1 // Sur le fondement même des projets et les politiques menées par la Ville de Fontainebleau

Remarques formulées

- ▶ Des projets jugés disproportionnés en l'absence de justification des besoins en logements étudiants. D'autres résidences universitaires sont déjà prévues par exemple 145 chambres dans le projet des Subsistances.
La réduction du projet Damesme risque de diminuer le besoin en résidences étudiantes.
La majorité des étudiants ne vivent pas et ne souhaitent pas de vivre dans les résidences groupées.
Pourquoi ne pas installer les résidences sur le quartier Damesme ?
- ▶ Absence de justifications des choix d'emplacement.
En particulier pour le projet rue des archives jugé trop loin de la gare (30min à pieds), des lieux d'études, des lieux nécessaires aux étudiants (commerces, loisirs, activités culturelles), du centre-ville de Fontainebleau (4km) et sur un secteur mal desservi par les TC."
- ▶ Contradiction entre la destruction de la maison forestière de la rue des archives et la volonté affichée de la Ville de préserver le réseau de maisons forestières, qui peut "jouer un rôle en matière de développement territorial et afin de préserver le patrimoine historique et l'environnement.
- ▶ Pourquoi une telle évolution de population choisie par la Ville de Fontainebleau ? Fontainebleau et Avon ne forme qu'un, l'évolution doit être pensée à l'échelle des deux communes.
- ▶ La population craint que le projet ne soit transformé en logements familiaux s'il n'attire pas d'étudiants.
- ▶ Les projets de résidences étudiantes sont contraires aux objectifs du PADD du PLU actuel qui prend comme objectif de "protéger le patrimoine paysager et architectural", "maîtriser les hauteurs des constructions suivant la caractéristique des quartiers", ...
- ▶ Les modifications successives et les changements de zone à répétition ne font que perdre la cohérence d'ensemble du PLU et d'une ville classée par ailleurs SPR. Les dernières évolutions et réalisations ne montre que densification et augmentations permanentes des hauteurs de constructions détruisant la qualité de la ville

Réponses de la Mairie et de la CAPF

Depuis plusieurs années, la Ville de Fontainebleau a souhaité contribuer au développement de la formation supérieure dont manque tout le Sud Seine et Marne en diversifiant l'offre déjà présente avec l'INSEAD, l'Ecole des Mines, l'IUT, les classes préparatoires, etc... Ainsi, plusieurs niveaux de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) ouvriront en septembre 2023 et Institut Universitaire de Kinésithérapie de Fontainebleau s'agrandit pour assurer une formation de qualité en santé. Fontainebleau devient ainsi une ville estudiantine recherchée, à la fois pour son offre de formation mais aussi pour son cadre de vie et pourrait, à l'horizon 2025, accueillir près de 5 500 étudiants.

L'offre de logements étudiants est aujourd'hui le second critère d'attractivité après le type de formation, en fonction duquel se décident les familles. Or même les établissements existants, dotés en internats, ne peuvent pas loger tous leurs élèves. C'est le cas de François Ier par exemple ou de Couperin, dont les BTS ne sont pas logés, d'autant que certains internats ferment le week-end et ne peuvent donc pas répondre à la demande des étudiants venant de loin. Le territoire dispose actuellement de seulement 350 logements étudiants, un chiffre insuffisant au regard de la population estudiantine actuelle estimée à 3 500. C'est donc pour répondre à la demande présente mais aussi pour anticiper l'arrivée des futurs 2 000 étudiants que la Ville travaille dès à présent à la construction de nouvelles résidences. Si 478 nouveaux logements sont en cours de construction (ou ont reçu le feu vert de la collectivité) et viendront dans les prochains mois étoffer l'offre, les besoins se multiplient à mesure que les campus se développent.

En particulier, le site Damesme citée à plusieurs reprises dans les différentes contributions va accueillir le développement des formations de l'université Paris-Créteil, en plus de l'IEP. Une résidence étudiante sociale du CROUS pour 130 logements environ mais également des services à destination des étudiants (bibliothèque, restauration...) sont également prévus. Pour autant, au regard de sa position en cœur de ville, le site ne peut avoir qu'une seule fonction de campus et doit aussi s'inscrire plus globalement dans le quartier avec des usages urbains multifonctionnels. Par ailleurs, sur ce site en particulier, les grands arbres ainsi que toute la composition avec la place d'armes doivent être conservés pour leur valeur patrimoniale. C'est pourquoi, celui-ci ne peut accueillir les logements suffisants pour les étudiants. Ainsi, les résidences prévues ailleurs dans la commune

Accusé de réception en préfecture
077-200072946-20230406-2023-077-D
Date de réception préfecture : 06/04/2023

rue Lagorsse et Matry notamment doivent permettre de compléter les besoins et seront particulièrement attractives pour les étudiants de ce campus.

Par ailleurs, les multiples intérêts du développement de logements étudiants en dehors des quartiers des campus sont démontrés par toutes les études faites sur la vie étudiante. En effet, cela permet aux étudiants de devenir des citoyens, de s'investir dans leur quartier, de devenir des baby-sitters, des tuteurs scolaires, d'envisager des politiques intergénérationnelles, etc...

De plus, les étudiants sont majoritairement en capacité physique et avec des emplois du temps permettant d'utiliser les mobilités douces pour rejoindre l'ensemble des fonctions d'enseignement et urbaines bellifontaines dans un laps de temps tout à fait acceptable. Une résidence étudiante sociale comme celle prévue rue des archives permet aussi aux étudiants de se loger à un prix décent car il n'est pas toujours aisé de concilier vie étudiante et petit boulot. Le modèle de la résidence étudiante permet en outre de leur proposer des lieux de convivialité sans consommer, des services communs (laverie, restauration) limitant les coûts, une vie en communauté ce qui est plus qu'appréciable dans un moment de la vie parfois difficile (éloignement de la famille, période de confinement comme durant la pandémie de COVID-19, stress des études...) et une plus grande flexibilité par rapport aux besoins (séjours de courte durée avec les stages, moyenne et longue durée, etc).

L'insatisfaction actuelle du besoin en logements étudiants se reporte aujourd'hui sur les populations du territoire du Pays de Fontainebleau. Les prix des appartements de petite surface (studios, T1, T2) ne cessent d'augmenter et l'offre de maisons et d'appartements familiaux se raréfie, certains propriétaires préférant les transformer en colocation pour étudiants. L'augmentation de l'offre en résidence étudiante permettra de faire baisser la pression et de stabiliser le marché. Ville centre du Pays de Fontainebleau, la commune doit tenir son rôle de polarité et accueillir sa part des besoins en logements du territoire. Les études menées par le PLHi (Programme Local de l'Habitat intercommunal) ont montré que 240 logements par an sur la période du PLH (2024-2030) étaient nécessaires sur le territoire du Pays de Fontainebleau rien que pour maintenir la population en place. La Ville a donc besoin de logements (nouveaux ou existants rénovés), pour répondre à une multitude de parcours résidentiels, et pour conserver une offre familiale qui ne doit pas disparaître au profit de la seule population étudiante, qui n'est le plus souvent que de passage. Les résidences étudiantes doivent donc permettre aussi à chacun de trouver sa place selon ses besoins et son parcours.

La Ville a besoin de se renouveler, d'évoluer avec son temps, avec les nouveaux modes de vie tout en préservant le cadre de vie. Les changements qui s'opèrent ces dernières années témoignent d'une recherche constante d'équilibre entre renouvellement et protection, entre tradition et modernité, afin que la Ville reste dynamique et attractive, et les étudiants participent pleinement à cette vitalité (culturelle, commerciale, de l'offre en équipements...). C'est pourquoi, le site de l'ancienne maison forestière, s'inscrivant dans le tissu urbain fait l'objet d'un projet de construction tandis que d'autres maisons forestières, dont la position en lisière de bourg forme plutôt des portes d'entrées sur la forêt, seraient réhabilitées.

Toutes ces évolutions sont néanmoins encadrées à la fois par le document d'urbanisme actuel et en particulier le PADD, sans quoi elles ne seraient pas possibles, mais aussi par l'Architecte des Bâtiments de France, garant de la préservation de la cohérence et de la qualité architecturale, patrimoniale et urbaine de la Ville, puisqu'il donne un avis conforme sur l'ensemble des projets situés dans son périmètre d'action. C'est notamment le cas des résidences rue Lagorsse et Matry.

Les modifications successives du PLU démontrent son ancienneté et sa capacité devenue limitée à prendre en compte les enjeux qui pèsent actuellement sur les territoires (limitation de la consommation foncière, densification, adaptation aux changements climatiques...). C'est d'ailleurs pour cela que la Communauté d'Agglomération s'est lancée depuis mars 2021 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui remplacera à terme le PLU actuel. Ce nouveau document permettra d'afficher les ambitions de la Ville et du territoire du Pays de Fontainebleau déjà en œuvre comme le développement de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche qui constitue un des axes du développement territorial répondant à un besoin prégnant et essentiel pour son avenir.

2 // Mobilité

Remarques formulées

- ▶ *Projet rue des archives : Absence d'analyse de l'impact sur les transports et la circulation du projet. Les voies sont déjà saturées ainsi que les stationnements notamment par les utilisateurs des équipements sportifs. Vu la faiblesse de l'offre en TC, c'est quasiment autant de voitures que de logements qui vont arriver. Qui des parkings nécessaires ? de la pollution engendrée...?*
- ▶ *Projet rue des archives : Manque de desserte et de fréquence des bus de la ligne 8. Des bus saturés aux heures de pointe et qui recense de réguliers non-passage. En plus, cette ligne ne dessert pas les sites universitaires. Quel intérêt pour des étudiants ?*
- ▶ *Projet Lagorsse/Matry : Absence d'analyse de l'impact sur les transports et la circulation du projet*
- ▶ *Ligne SNCF déjà saturée par les étudiants, insuffisance et dégradation de l'offre en TC à l'échelle de la ville... Autant de projet c'est autant de voitures supplémentaires à gérer*

Réponses de la Mairie et de la CAPF

Le projet de la rue des archives sera desservi par les lignes 3 et 8 dont le premier arrêt (Rocher d'Avon) est situé à 300m du site. Ces lignes desservent aussi bien la gare (5 min) que le centre-ville de Fontainebleau (7 min). Elles desservent également le campus Damesme à certains horaires.

Ce dernier est également accessible en 11 minutes à vélo (3 km), l'IUT se situe quant à lui à 13 min (3,7 km) et la gare à 9 min (2,3 km).

Le centre-ville de Fontainebleau est à 30 minutes à pied et la gare à 25 min à pied.

En ce qui concerne les transports en commun, une nouvelle délégation de service public pour l'exploitation des lignes de l'agglomération est en cours de discussion entre l'autorité organisatrice des mobilités Ile-de-France Mobilités, la communauté d'agglomération et le transporteur désigné TRANSDEV pour optimiser et rendre plus lisible ce parcours avec une amélioration de la fréquence. Ces changements devraient être effectifs à la rentrée scolaire de septembre 2023.

Par ailleurs, l'agglomération lance parallèlement son schéma directeur cyclable qui devrait permettre de développer, sécuriser et de mieux relier les parcours existants afin de promouvoir et de favoriser ce type de déplacement. Les différentes opérations devront respecter les dispositions du PLU, du PDUIF et du code de la construction en matière de stationnement que ce soit pour les véhicules motorisés ou non motorisés.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

3 // Incidences sur l'environnement

Remarques formulées

- ▶ *Projet rue des archives : Artificialisation d'un sol naturel (maison forestière) et destruction d'un îlot de verdure en contradiction avec les objectifs de la loi climat & résilience et du ZAN*
- ▶ *Absence d'évaluation de l'impact des différents projets sur les réseaux eau et assainissement, sur les infrastructures en général (commerces, écoles, équipements sportifs...) surtout avec les autres projets alentours : le nouveau Bréau, les Subsistances et les Héronnières*
- ▶ *Absence d'études des effets cumulés de tous ces changements dans l'EE*
- ▶ *Empreinte carbone de tous ces projets neufs ? Pourquoi ne pas privilégier la mobilisation des logements vacants, la reconversion des friches militaires ou la rénovation de bâtiments dégradés ?*
- ▶ *DPE des futurs immeubles non communiqué*
- ▶ *Le projet Lagorsse/Matry se situe sur la chaufferie de l'EHPAD. Comment celui-ci sera-t-il chauffé désormais ? Pourquoi empiété sur un équipement existant ?*
- ▶ *Les projets se multiplient sans que soit pris en compte le déficit hydraulique d'alimentation des nappes phréatiques ou encore la gestion des eaux pluviales et des réseaux d'assainissement.*
- ▶ *Projet de la rue des archives : Des nuisances sonores et lumineuses à prévoir pour les étudiants dont les chambres se trouveront côté stade (notamment en soirée) / Nuisances sonores pour les riverains : vie étudiante, augmentation du trafic...*
- ▶ *Le projet de la rue des archives voit la bétonnisation d'un espace aujourd'hui favorable à la petite faune en lien avec les jardins attenants et la lisière forestière. Cela n'est pas évalué.*

Réponses de la Mairie et de la CAPF

Le terrain du projet de la rue des archives est situé au sein de l'enveloppe urbaine existante, classé en zone urbaine par le PLU depuis sa mise en place (2010). Sa constructibilité était donc à privilégier au lieu d'envisager une extension du tissu urbain existant. C'est la politique menée par l'État depuis la loi SRU et la mise en place du PLU, renforcée par les lois Grenelle, ALUR et désormais la loi Climat et Résilience. Et c'est en ce sens que travaille la Ville, en privilégiant le renouvellement urbain dans l'enveloppe de son tissu actuel. Le choix de ce site n'entre donc pas en contradiction avec les récentes lois et s'inscrit au contraire dans une réponse aux enjeux actuels.

La Ville travaille parallèlement sur des projets de renouvellement urbain, de reconversion de friches, de mobilisation de logements vacants et de rénovation de logements. Mais tout cela se réalise sur des temps longs et comme cela a déjà été évoqué précédemment, Fontainebleau est la ville centre du territoire, elle se doit donc de répondre aux besoins qui découlent de ce statut et doit pour cela travailler sur de multiples leviers.

Pour le projet de résidence étudiante rue Lagorsse/Matry le foncier est propriété du Centre Hospitalier Sud 77 qui souhaitait le valoriser. Il y aura en effet suppression de la chaufferie de l'EHPAD puisque le centre hospitalier a signé le contrat de desserte par le réseau de chaleur Biomasse.

Pour ce qui est de la desserte par les réseaux, la CAPF, compétente sur l'eau potable et l'assainissement exige que toutes les nouvelles constructions disposent d'un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération. Ce système doit être adapté à la surface imperméabilisée et aux caractéristiques du sol. Il est exigé de prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages, une pluie de retour vingtennale sur une durée de 2 à 6 heures et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48h. Les projets de PC seront donc soumis à cette obligation. La capacité des équipements et réseaux d'eau et d'assainissement est par ailleurs suffisante pour les projets inscrits dans la modification.

Enfin, les projets seront soumis aux réglementations nationales thermiques et environnementales en vigueur et notamment la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour des bâtiments de moins en moins énergivores

In fine, l'autorité environnementale rendra son avis sur la modification et pointera la nécessité de compléter ou non le dossier sur les points soulevés.

En ce qui concerne le déplacement de la petite faune, les collectivités entendent et trouvent pertinente la remarque portée et choisissent d'ajouter au règlement du secteur UDC3, l'obligation de créer des ouvertures en pieds de clôture afin d'assurer ces déplacements.

Requis de rédaction en préfecture
07-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

4 // Cadre de vie et paysage urbain

Remarques formulées

- ▶ Manque de réglementation esthétique des projets (tant du point de vue architectural que paysager ou environnemental). Exemple de la résidence de la rue Lagorsse dont les volumes et l'esthétique sont vivement décriés par la population indiquant que la publicité a été largement "mensongère" pour faire passer le projet et que le résultat n'a rien à voir avec ce qui avait été exposé.
- ▶ Projet Lagorsse/Matry : Absence d'intégration et inadéquation des bâtiments projetés avec l'environnement urbain notamment par rapport aux MH (Hospice du Mont Pierreux) à proximité
- ▶ Projet Lagorsse/Matry : Une hauteur de bâtiment très supérieur à l'existant et notamment à l'EHPAD et qui va venir obstruer les vues et l'ensoleillement des résidents. Il va réduire l'espace de cet équipement tandis que les besoins pour ce type de structure augmente.
- ▶ Le projet de la rue des archives, malgré ce qui est inscrit dans la notice, va venir complètement bouleverser le cadre de vie du quartier et le paysage actuel
- ▶ Le projet de la rue des archives ne s'intègre pas du tout dans le tissu résidentiel actuel à dominante pavillonnaire et se justifie par rapport à une anomalie (les Sophoras) devenue acceptable grâce au large recul et des arbres aujourd'hui presque centenaire qui intègrent les bâtiments.
- ▶ Destruction prématurée et injustifiée de la maison forestière (Projet rue des archives) qui aurait pu trouver une nouvelle vie. Les riverains souhaiteraient là un projet de quartier : parc, tiers-lieu, maison touristique, maison de quartier....
- ▶ Rue des archives : Destruction du paysage actuel et du caractère boisé de la parcelle. Les règles mises en place (4 arbres de hautes tiges min.) sont insuffisantes pour assurer un projet de qualité
- ▶ Projet de la rue des archives : Retrait de 10m prévu insuffisant (problème de cohérence à ce sujet, le texte indiquant 5m) par rapport à la rue tandis que les Sophoras sont à 18m de la voie
- ▶ Projet de la rue des archives : Destruction de l'entrée de ville verdoyante et aérée. Vu les hauteurs permises, les bâtiments dépasseront la cime des arbres.
- ▶ Pollution visuelle de toutes ces tours (Substances, Héronnières, rue des archives...)
- ▶ D'une manière générale, les habitants regrettent la destruction du cadre de vie de Fontainebleau-Avon

Réponses de la Mairie et de la CAPF

Les projets sur le territoire de la Ville de Fontainebleau sont majoritairement soumis à un avis conforme de l'ABF, notamment au sein du site patrimonial remarquable (SPR) récemment approuvé. Ce fut le cas de la résidence en cours de travaux à l'angle de la rue Anne-Marie Javouhey et Lagorsse, laquelle a reçu un avis favorable de l'ABF et n'a fait l'objet d'aucun recours. Ce sera également le cas de la résidence à l'angle des rues Matry et Lagorsse qui sera proposée à l'issue de la présente modification. L'ABF veillera donc, tout comme les élus de la ville, à l'insertion du bâtiment au regard de la proximité du monument historique mais également de l'EHPAD et des transitions avec cet équipement. Il faut d'ailleurs noter qu'un nouvel EHPAD est actuellement en construction pour compléter les besoins pour ce type de structure comme l'a très justement faire remarquer un habitant.

Tous les projets, quels qu'ils soient, induisent une modification d'un état initial. Pour autant, la Ville comme la CAPF entendent les inquiétudes des riverains portées à leur connaissance dans le cadre de la concertation. Si, pour les raisons évoquées précédemment, la réalisation des résidences étudiante est nécessaire, les collectivités souhaitent également que les projets puissent s'intégrer aux quartiers du mieux possible. C'est pourquoi, le règlement va être modifié sur les points suivants pour le secteur UDC3 :

- Abaissement de la hauteur maximale autorisée de 18m à 16,5m. Il faut noter que le terrain naturel du projet, sur lequel se base le calcul de la hauteur des bâtiments, est situé environ 2m plus bas que le terrain des Sophoras. Visuellement, le projet apparaîtra donc nettement plus bas que les constructions voisines des Sophoras qui sont à 21m de haut, soit avec la différence de terrain près de 7m de différence entre les deux.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

- Afin de conserver le caractère vert et planté de l'entrée de ville et de la parcelle, mais également pour accompagner l'insertion des futures constructions dans le site, un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large va être positionné sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) afin de maintenir les végétaux existants ; pour la partie en front de rue, l'obligation d'avoir une clôture doublée d'une haie vive sera également ajoutée.
- Le retrait prévu par rapport à l'alignement est bien de 10m pour ce secteur.

5 // Concertation

Remarques formulées

- ▶ Absence de concertation (et de considération !) avec la ville d'Avon directement touchée par le projet rue des archives contrairement à Fontainebleau
- ▶ Manque de communication sur cette concertation

Réponses de la Mairie et de la CAPF

La ville d'Avon a été informée de la présente procédure et de ses objets puisqu'elle a été lancée conjointement à d'autres procédures d'évolution (modification et révision allégée) sur le territoire d'Avon. Une réunion publique avait d'ailleurs préalablement été organisée le 15 juillet 2021 par la SEM pour discuter du projet.

La période de concertation où le dossier complet a été mis à disposition du public accompagné du registre de concertation a fait l'objet d'un affichage sur les sites internet de la communauté d'agglomération et de la ville de Fontainebleau du 23 décembre 2022 au 27 janvier 2023.

6 // Autres sujets

Remarques formulées

- ▶ Manque de clarté de la présentation pour constater la différence entre UCd et UDC3 (projet rue des archives)
- ▶ Corriger la notice car la maison forestière était encore sur la parcelle lors de la cession du terrain et a été démolie par la SEM

Il faut en effet se reporter au règlement écrit complet pour avoir une vision d'ensemble des évolutions réglementaire.

Quant à la temporalité de la destruction de la maison forestière, c'est en effet une erreur de compréhension de la part du rédacteur qui va être corrigée.

Registre de concertation du public

Concertation préalable à : la Modification n°12 du PLU de Fontainebleau
Avon uniquement sur Fontainebleau

En exécution de ^{l'arrêté} ~~la délibération~~ du ^{n°} ~~2022-043~~ du ^{Président de la} ~~Commune~~ ^{Communauté d'agglomération} ~~du Pays de Fontainebleau~~
en date du 19 décembre 2022
je soussigné(e) ⁽²⁾ Pascal GOUHOURY, Président de la communauté
d'agglomération
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À Fontainebleau, le 22/12/2022



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté
d'agglomération.

(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Maire de..., Président du..., Préfet de...

réf. 501 071 Berger-Levrault (2107)

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

ANIAMBOSSOU

Madame , Monsieur,

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau , et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, conformément aux dispositions qui permettent à toute personne de faire des observations sur les documents de travail , je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes, en ce qui concerne uniquement le projet de résidence étudiante rue des Archives .

Ce projet concerne une parcelle qui est à la limite des communes de Fontainebleau et d'Avon. Elle est dans un secteur d'habitation dense, celui de la rue des Rochers, en totalité sur le territoire d'Avon.

Ce projet impactera donc l'environnement immédiat des habitants d'Avon , et non celui des habitants de Fontainebleau.

Absente de concertation :

Or, ce projet, présenté en conseil d'administration de la SEM en mars 2021, n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec la commune d'Avon.

L'achat de la parcelle a été décidé en janvier 2021 , sans que les élus d'Avon en soient informés.

Il n'y a eu aucune concertation préalable avec les habitants. Une réunion publique organisée mi juillet 2021 par la SEM , à laquelle les élus d'Avon n'étaient pas officiellement conviés , n'a fait qu'entériner le projet , le Conseil d'Administration de la SEM ayant à nouveau confirmé sa volonté de mener à son terme cette opération et le permis de démolir ayant déjà été déposé .

Intérêt patrimonial de la maison forestière :

Contrairement à ce que laisse supposer la notice , la maison forestière était toujours sur la parcelle lors de la cession de celle-ci. Elle avait été habitée moins d'un an au préalable. Son état de conservation était plutôt bon, comparativement à d'autres, si on en juge par la photo jointe et celle d'une maison forestière en cours de revalorisation.

Alors que la communauté d'agglomération et la Ville de Fontainebleau ont validé en décembre dernier un plan de sauvegarde des maisons forestières, la destruction prématurée de celle d'Avon(c'était sa dénomination) apparaît aujourd'hui comme une erreur. A proximité de la forêt , tout en étant en zone urbanisée , elle aurait pu constituer un lieu d'hébergement et d'accueil touristique opportun.

Intérêt naturel de cette parcelle :

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Cette parcelle constitue un îlot de verdure, dans un secteur urbanisé, comme le montre la vue aérienne jointe.

Le projet de construction d'une résidence étudiante de 165 logements, amènera à une imperméabilisation importante de la parcelle. C'est contraire à toutes les orientations actuelles en terme d'urbanisme.

Les bâtiments priveront les riverains immédiats de la résidence Les Sophoras, de vues sur un espace vert boisé . Cela constituera une dégradation de leur cadre de vie.

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

La Ville d'Avon reste sceptique sur la pertinence d'installer des étudiants à revenus modestes loin de la gare (30 minutes à pied , une seule ligne de bus et peu de passages/jour) et loin des lieux d'études (l'UPEC est en hypercentre de Fontainebleau , l'UTEC est éloigné également) .

Une concertation avec la Ville de Fontainebleau pourrait déboucher sur des projets mieux localisés pour ce public.

Cordialement



Alexis ANIAMBOSSOU

BARON

Madame, Monsieur,

Conformément à l'indication portée sur le site internet du Pays de Fontainebleau, [Concertation – Modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau – Pays de Fontainebleau \(pays-fontainebleau.fr\)](#), nous pouvons « *laisser une observation sur le **registre disponible en mairie** ou par **courriel** à l'adresse suivante : urbanisme@pays-fontainebleau.fr jusqu'au 27 janvier 2023 à 17h.* »

Je vous prie de trouver ci-dessous mes observations :

L'achat et la démolition de la maison forestière dite d'Avon est en **contradiction** avec les orientations de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. La démolition de ce bâtiment est une honte.

En effet, dans un article récent de la République de Seine et Marne publié le 19/01/2023 à 09 :14 sur le site facebook de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. (Cf. copie de l'article ci-dessous), nous apprenons que le Président Gouhory a pris une très bonne initiative en achetant 2 maisons forestières : Celle du grand Veneur et celle de Macherin. Les élus du Pays de Fontainebleau **ont voté à l'unanimité** pour le rachat de ce patrimoine de la forêt.

Les motivations indiquées par le Président Gouhory sont les suivantes, je cite :

- « La priorité était de mettre le grappin sur **ces deux sites remarquables**, insiste-t-il. Notre volonté **est de protéger** ces sites qui auraient pu être rachetés par des investisseurs privés »
- « Pour l'agglomération, ce réseau de maisons forestières **peut jouer un rôle en matière de développement territorial** »
- « Nous avons déjà ciblé des activités en lien avec le tourisme, mais avec **l'exigence de préserver le patrimoine et l'environnement** »

Monsieur Gondard, Maire de Fontainebleau précise dans l'article : « la municipalité avait déjà racheté en urgence la **maison forestière de Maintenon**, en 2020. « À l'époque, **nous voulions déjà éviter le rachat par un privé et un potentiel projet immobilier** », souligne-t-il. Et d'ajouter : « C'était un achat par précaution, car ces **maisons forestières ont un caractère historique**. »

Cet article démontre bien la volonté politique de Fontainebleau et de toute l'agglomération du pays de Fontainebleau de protéger et de donner un nouveau souffle à ce « *patrimoine historique* », pour reprendre les mots de Monsieur Gondard Maire de Fontainebleau.

Alors pourquoi avoir démoli la maison forestière d'Avon. ? Ce projet n'a pas de sens,

- Comme celles du Grand Veneur et de Macherin, la maison forestière d'Avon est un site remarquable.
- Comme celles du Grand Veneur et de Macherin, la maison forestière d'Avon doit être protégée.
- Comme celles du Grand Veneur et de Macherin, la maison forestière d'Avon peut jouer un rôle en matière de développement territorial.
- Pourquoi l'exigence affichée par le Président Gouhory de préserver le patrimoine et l'environnement s'appliquerait à celles du Grand Veneur et de Macherin, mais pas à celle d'Avon ?
- Pourquoi la volonté affichée par le Maire de Fontainebleau d'éviter un projet immobilier s'appliquerait à celles du Grand Veneur et de Macherin, mais pas à celle d'Avon ?

Pour reprendre les mots du Maire de Fontainebleau : « *les maisons forestières ont un caractère historique* ». Elles doivent donc être protégées, réhabilitées. Elles ne doivent pas être détruites et remplacées par des projets immobiliers.

Ci-dessous références des articles



[Maisons forestières à Fontainebleau : l'agglomération rachète deux joyaux de la forêt | La République de Seine et Marne \(actu.fr\)](#)

Maisons forestières à Fontainebleau : l'agglomération rachète deux joyaux de la forêt

Les élus du Pays de Fontainebleau ont fait jouer leur droit de priorité pour l'achat des maisons forestières de la Croix du Grand Veneur et de Macherin, en forêt de Fontainebleau.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023



Le Pays de Fontainebleau a fait jouer son droit de priorité pour racheter les maisons forestières de la Croix du Grand Veneur (notre photo) et de Macherin ©JVC/RSM77

Par **Julien Van Caeyseele** Publié le 17 Jan 23 à 20:00

La République de Seine et Marne

[Mon actu](#) Suivre

Début 2022, un **violent incendie** avait touché la [décharge à ciel ouvert](#) qui s'était constituée aux abords de la **maison forestière de la Croix du Grand Veneur**. Le site, depuis nettoyé, devrait prochainement avoir une nouvelle vie. Mi-décembre, les élus du **Pays de Fontainebleau** ont fait jouer leur droit de priorité pour l'achat de cette **maison forestière**, jusqu'à présent propriété de l'ONF, ainsi que celle **de Macherin**.

Tourisme et loisirs

« Quand nous avons appris que [l'ONF allait mettre en vente](#) les **maisons forestières du massif**, nous avons lancé une réflexion pour les acquérir afin de travailler sur des projets de développement du **tourisme et des loisirs** », indique **Pascal Gouhouri**, le président du Pays de Fontainebleau.

Les deux parcelles, d'une taille respective de 2 290 m² et 4 274 m² ont été achetées 57 000 € pour celle du Grand Veneur et 340 000 € pour la maison forestière de Macherin, toutes deux localisées sur le territoire de la commune de Fontainebleau.



La maison forestière de Macherin est située à l'entrée du hameau de Saint-Martin-en-Bière ©RSM77
 « La priorité était de mettre le grappin sur ces **deux sites remarquables**, insiste-t-il. Notre volonté est de protéger ces sites qui auraient pu être rachetés par des investisseurs privés. »

Pour l'agglomération, ce réseau de maisons forestières peut jouer un rôle en matière de développement territorial et une étude va être diligentée pour définir les contours **des futurs projets**.

« Nous voulons donner à ces sites une seconde jeunesse, mais ils sont localisés dans des espaces très contraints et protégés, rappelle Pascal Gouhoury. Nous avons déjà ciblé des activités en lien avec le tourisme, mais avec l'exigence de préserver le patrimoine et l'environnement. »

A quoi servent les maisons forestières ?

Selon l'association Les Amis de la forêt de Fontainebleau, la création des premières maisons forestières remontent au XIXe siècle. « C'est sous Louis-Philippe que sont aménagées ou construites ces bâtisses qui permettaient de loger les agents forestiers, détaille un membre de l'association. Munis d'un pouvoir de police, ils étaient notamment en charge de traquer les braconniers, mais aussi de surveiller les coupes d'arbres, de veiller au bon déroulement de la chasse, voire de capturer des animaux vivants. »

Pour Bertrand Dehelly, le président de l'association, ces rachats sont une bonne chose : « Il y a un vrai besoin en matière d'accueil du public, souligne-t-il. Mieux le public sera informé et accompagné, mieux il respectera la forêt : l'approche pédagogique est donc fondamentale. »

Gîtes pour randonneurs ou tourisme équestre, installations de producteurs locaux, voire d'artisans d'art : les pistes sont nombreuses, mais les futures activités de ces maisons forestières ne sont pas encore tranchées. Les élus du Pays de Fontainebleau ont voté à l'unanimité pour le rachat de ce patrimoine de la forêt.

Julien Gondard, le maire de Fontainebleau, rappelle que la municipalité avait déjà racheté en urgence la **maison forestière de Maintenon**, en 2020. « À l'époque, nous voulions déjà éviter le rachat par un privé et un potentiel projet immobilier », souligne-t-il.

Et d'ajouter : « C'était un achat par précaution, car ces maisons forestières ont un caractère historique. Avec la **stratégie de dessaisissement** de ce patrimoine par l'ONF, il y a une vraie visée intercommunale dans une **logique touristique**. »

Point d'étape en forêt, buvette, services de vélos : le maire de Fontainebleau voit lui aussi dans ces maisons forestières la possibilité de réaliser un maillage pour accueillir du public en forêt.

Au total, une dizaine de maisons forestières sont localisées dans le massif de Fontainebleau et l'agglomération se positionne déjà pour de futures ventes.

« Nous serons attentifs pour une nouvelle fois faire jouer notre droit de priorité, conclut Pascal Gouhoury. C'est une façon de valoriser ces lieux en leur trouvant de nouvelles destinations pour renforcer l'attractivité du territoire. »

DANNEQUIN

Bonjour, mon intervention concerne le projet de construction d'une résidence étudiante rue du Rocher, à la place d'une ancienne maison forestière, acquise puis démolie par la SEM du Pays de Fontainebleau. Dont le président était alors M. Gouhouri, alors aussi président de la CAPF, qui aujourd'hui rachète d'autres maisons forestières, décrites comme des joyaux.

Je tiens déjà à marquer mon étonnement et la recherche d'une logique dans le traitement de ces maisons forestières.

Cette enquête serait publique? difficile d'en trouver la promotion afin de vraiment solliciter l'avis du public...

Il est inscrit page 20 du dossier que le terrain a été vendu après démolition de la maison, ce qui n'est pas du tout exact, pourquoi cette version des faits?

On y évoque des arbres à hautes tiges, ce qui est le cas, alors que lors de la réunion publique il avait été affirmé qu'il n'y avait que des thuyas, pour minimiser la valeur du lot, et son intérêt réel.

Mais surtout, ce terrain, situé sur le périmètre de Fontainebleau, est de fait beaucoup plus intégré à la commune d'Avon de par son positionnement; de ce fait le projet de construction concerne beaucoup plus les avonnais qui devraient être informés et consultés en conséquence. L'impact sur Avon doit être mesuré, sur l'aspect des flux de circulation, besoin en commerce et équipements sportifs, assainissements, alimentation en eau potable, etc...Mais aussi sur Fontainebleau.

Plus globalement, les deux communes de Avon et Fontainebleau étant dans un cadre restreint, entouré par la forêt, il convient d'analyser ce projet à la lumière de tous ceux qui sont prévus et de se poser la question de l'évolution "acceptable" du nombre d'habitant : 10%? 20%?

De ce fait merci de notre mon désaccord sur ce projet.

M. Dannequin

KHELIL (4 observations déposées)**CHAPITRE: LA RESIDENCE ETUDIANTE EN PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MAISON FORESTIERE D'AVON (ZONE 2)**

< Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.>

En premier lieu, il apparait qu' aucune enquête n'a entériné les besoins en matière de constructions de logements étudiants sur Fontainebleau/Avon. Pourquoi aucune réponse n'est elle donnée par les décideurs pour éclairer la population en ce sens sachant qu'aucune information n'a été donnée aux citoyens et aux riverains en particuliers. Ce projet s'avère par un ailleurs être un non sens par rapport au réchauffement climatique que nous subissons de plein fouet en contribuant à la perméabilisation des sols à l'heure où les infiltrations des eaux de pluie sont plus que nécessaires pour recharger les nappes souterraines souffrant déjà, en cette période de l'année, de déficit chronique. Il est regrettable qu'aucune information sur le DPE du bâtiment envisagé n'est fourni.

<Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.>

La maison **ET** le terrain ont été vendus et en octobre 2021 la SEM a détruit la maison forestière et arraché des arbres avec des troncs de 30 cm de diamètre sans s'assurer préalablement de la faisabilité de son projet de bétonnage.

On est en droit de s'offusquer de lire aujourd'hui dans la presse locale (La République de S&M, édition du 16/01/2023) que la ville de Fontainebleau et la CAPF se soucient désormais de sauvegarder le patrimoine immobilier dont se déleste l'ONF. Une erreur a été commise en détruisant une maison en bon état qui aurait pu trouver une autre vocation (tiers lieu, maison associative...), tentons svp de sauver ce qui peut l'être en n'aggravant pas un bilan scandaleux dans la forme et le fond et donc fortement contestable.

La mairie de FONTAINEBLEAU et la SEM se croient donc tout permis pour modifier à leur guise les règles d'urbanisme.

< Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.

Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.

L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.>

Il manque une donnée essentielle, la présence d'habitations à l'ouest comme le révèle cette photo ci-dessous. Cette absence souligne ce mépris de la population de la part de la mairie

de Fontainebleau et des dirigeants de la SEM; pourquoi une telle arrogance et une telle malhonnêteté !!

La présentation est particulièrement malhonnête. En effet, si les constructions Sophoras constituent une anomalie du passé, peu réussies par leurs hauteurs et leur effet de blocs, elles sont vaguement passables en raison du parc dans lequel elles sont implantées, ce qui atténue l'effet de masse (encore que des arbres supplémentaires permettraient de cacher un peu plus les immeubles), le reste de la zone n'a pas la hauteur de R+3 et R+4, mais bien moins. Comme toujours l'administration se fonde sur une anomalie pour la transformer en modèle. Les erreurs du passé ne peuvent justifier les fautes du futur ! L'épannelage existant de la majorité du quartier est beaucoup plus bas et le projet ne pourra donc pas s'intégrer dans le quartier sans le dénaturer ! Il est ainsi décrit : "secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée" La meilleure preuve de cette future dénaturation est la notice selon laquelle le classement actuel "ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé" : et pour cause !

<Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.>

Le risque avec ce projet de 165 chambres va donc générer une consommation nouvelle de transports et il apparaît qu'aucune étude sérieuse d'impact n'a été réalisée : rien n'est envisagé actuellement pour le renforcement des services déjà offerts.

Avec une fréquence de desserte assez contraignante par la faiblesse de fréquence de passage de cette ligne de bus 8, le nombre de passagers supplémentaires nécessitera d'augmenter le trafic de manière significative ce qui entraînera une augmentation de la pollution résultante.

Notons aussi que la ligne SNCF est saturée (retour des étudiants dans leur famille le week-end). En considérant le caractère peu pratique des transports en commun, on peut s'attendre à ce que 165 chambres soient autant de véhicules individuels. Quid des parkings pour tant de véhicules potentiellement supplémentaires sur le quartier déjà saturé par les habitants actuels et les personnes utilisant les infrastructures sportives?

Une étude de la densification de la circulation a-t-elle menée ? La pollution engendrée par l'augmentation des flux estimée ? La voirie y résistera-t-elle ?

On peut aussi constater que les arrêts desservis par la ligne 8 dessert peu ou pas les sites universitaires comme l'IEP, l'IUT, l'Ecole des Mines ou l'INSEAD.

< Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.>

La notion de « moins possible » est particulièrement inquiétante et négative en laissant présager, du fait de son imprécision, un résultat négatif pour l'environnement.

La présentation fournie par la notice ne permet pas de voir clairement ce qui est changé entre l'ancienne zone UCd et la nouvelle zone UDc3. Les modifications paraissent mineures puisque seul le règlement (très permissif) de la zone UD est modifié, ce qui détruit tout élément de comparaison sincère.

Cette présentation est donc particulièrement habile (mais peu intègre) pour cacher les changements réels, puisqu'il faut se procurer le PLU actuel pour faire la comparaison.

< On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis

l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé. En secteur UDc3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.>

Il est scandaleux de faire une comparaison avec les Sophoras, qui sont tout de même implantés très en retrait et cachés par des arbres. Le projet proposer permettant ainsi de passer de 18 mètres de retrait à 10 m et peut-être encore moins si l'on regarde le règlement soumis à consultation. Par ailleurs : "En secteur UDc3 les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum des limites séparatives". Cette manoeuvre démontre une intention particulièrement malhonnête et dangereuse de la part des auteurs.

En conclusion, ce projet va sérieusement impacter l'environnement en imperméabilisant les sols, en ajoutant des véhicules qui en s'ajoutant à l'augmentation des lignes de bus nécessaires pour prendre le nombre d'habitants supplémentaires; il va également bouleverser l'équilibre de la zone d'habitation pavillonnaire par le bétonnage au détriment d'un paysage boisé comme en témoigne les clichés ci dessous.

Il est malheureusement notable qu'aucune étude d'impact environnementale n'est réalisée ni sur les servitudes nécessaires pour absorber le besoins d'usages des 165 logements supplémentaires.

Et les arguments clairement trompeurs des auteurs ne font que renforcer la volonté de nuire au bon équilibre de vie de la faune, la flore et des riverains

C'est un vrai scandale!

Mr KHELIL Chérif

LION

Bonjour,

Je vous partage ici mon avis quant au projet de construction d'une résidence étudiante en lieu et place de la résidence forestière à Fontainebleau Avon.

Je trouve très dommage d'avoir détruit la maison forestière.

D'après les données de l'INSEE ([cf. ici](#)), à Fontainebleau, 12% des logements sont vacants. En ces temps de crises, de pénuries de ressources, il vaudrait mieux concentrer notre énergie sur la restauration des logements vacants plutôt que de construire des logements neufs, ce qui va venir artificialiser davantage de terres et consommer de précieuses ressources que nous avons en quantité très limitée!

Ensuite, je pense qu'il serait important de construire et de partager une vision globale des différents aménagements immobiliers sur cette zone. Quel impact sur la circulation? Y aura-t-il assez d'infrastructures (écoles? magasins? gymnases? culture?...etc).

Bien cordialement,

--

Hélène Lion

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

NOUHAUD

Madame , Monsieur,

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau , et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, conformément aux dispositions qui permettent à toute personne de faire des observations sur les documents de travail , je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes, en ce qui concerne uniquement le projet de résidence étudiante rue des Archives .

Ce projet concerne une parcelle qui est à la limite des communes de Fontainebleau et d'Avon. Elle est dans un secteur d'habitation dense, celui de la rue des Rochers, en totalité sur le territoire d'Avon.

Ce projet impactera donc l'environnement immédiat des habitants d'Avon , et non celui des habitants de Fontainebleau.

Absente de concertation :

Or, ce projet, présenté en conseil d'administration de la SEM en mars 2021, n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec la commune d'Avon.

L'achat de la parcelle a été décidé en janvier 2021 , sans que les élus d'Avon en soient informés.

Il n'y a eu aucune concertation préalable avec les habitants. Une réunion publique organisée mi juillet 2021 par la SEM , à laquelle les élus d'Avon n'étaient pas officiellement conviés , n'a fait qu'entériner le projet , le Conseil d'Administration de la SEM ayant à nouveau confirmé sa volonté de mener à son terme cette opération et le permis de démolir ayant déjà été déposé .

Intérêt patrimonial de la maison forestière :

Contrairement à ce que laisse supposer la notice , la maison forestière était toujours sur la parcelle lors de la cession de celle-ci. Elle avait été habitée moins d'un an au préalable.

Son état de conservation était plutôt bon, comparativement à d'autres, si on en juge par la photo jointe et celle d'une maison forestière en cours de revalorisation.

Alors que la communauté d'agglomération et la Ville de Fontainebleau ont validé en décembre dernier un plan de sauvegarde des maisons forestières, la destruction prématurée de celle d'Avon(c'était sa dénomination) apparaît aujourd'hui comme une erreur. A proximité de la forêt , tout en étant en zone urbanisée , elle aurait pu constituer un lieu d'hébergement et d'accueil touristique opportun.

Intérêt naturel de cette parcelle :

Cette parcelle constitue un îlot de verdure, dans un secteur urbanisé, comme le montre la vue aérienne jointe.

Le projet de construction d'une résidence étudiante de 165 logements, amènera à une imperméabilisation importante de la parcelle. C'est contraire à toutes les orientations actuelles en terme d'urbanisme.

Les bâtiments priveront les riverains immédiats de la résidence Les Sophoras, de vues sur un espace vert boisé . Cela constituera une dégradation de leur cadre de vie.

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

La Ville d'Avon reste sceptique sur la pertinence d'installer des étudiants à revenus modestes loin de la gare (30 minutes à pied , une seule ligne de bus et peu de passages/jour) et loin des lieux d'études (l'UPEC est en hypercentre de Fontainebleau , l'UTEC est éloigné également) . Une concertation avec la Ville de Fontainebleau pourrait déboucher sur des projets mieux localisés pour ce public.

Marie-Charlotte Nouhaud

PARIS

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau , et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, je vous communique mes remarques relatives au projet de résidence universitaire au coin des rues du rocher et des archives.

- Cette partie document est apparemment non sincère : par exemple, contrairement à ce qui est écrit, la maison forestière était présente lors de la vente du terrain et n'a été détruite qu'ensuite,
- Le retrait des constructions par rapport aux rues est insuffisant en comparaison du retrait des la résidences des Sophoras (sensiblement même hauteur, mais retrait de 10 m pour le projet et retrait de 18 m pour les Sophoras),
- Une surface importante de terrain est rendue imperméable,
- Vu le nombre de logements prévus et bien que la résidence soit destinée à des étudiants de revenus modestes, il est fort probable qu'un nombre significatif d'entre eux aient des voitures à garer ; rien n'est prévu à ce sujet.

En l'état, le projet me paraît présenter des lacunes importantes.
Rappelons qu'il a été mis en route sans concertation avec la ville d'Avon.

Denis Paris
Adjoint au Maire, en charge des finances et des ressources humaines.

PECCOUD**REMARQUES CONCERNANT LE PROJET DE 165 LOGTS ETUDIANT EN LIEU ET PLACE D UNE MAISON FORESTIÈRE SISE SUR UN TERRAIN NATUREL BOISE:**

A ce jour aucune enquête documentée n'a validé la nécessité de construire un ensemble de 165 logements étudiants à Fontainebleau. L'éventuelle réduction notable du projet de réhabilitation Damesne risque de réduire sensiblement le nombre de logements étudiants nécessaire. De plus la majorité des étudiants ne choisit pas de vivre en logement étudiant groupé. Concernant le projet "exemplaire en terme environnemental" de la SEM il faut rappeler que le secteur de la construction et du Bâtiment est particulièrement énergivore et émetteur de GES;

Il aurait été préférable d'opter pour une rénovation et amélioration du bien existant plutôt que de raser la maison malgré l'opposition manifestée par le collectif d'habitants des 2 communes.

Cette destruction violente du bien a également dégradé le site.(arbres coupés et mise à nu d'un substrat de glaise et pierraille stériles)

Le futur DPE des 2 immeubles n'est pas évalué !

Ce projet va artificialiser un sol resté naturel jusque là privant la nappe phréatique des eaux de pluie infiltrées!

On peut se demander pourquoi cette MF a été rasée si vite alors que depuis les MF délaissées par IONF sont acquises par Fontainebleau ou la CAPF avec d'autres usages patrimoniaux envisagés.

Affirmer que la construction de 2 bâtiments de 165 logements ne va pas impacter le voisinage est une allégation mensongère!

S'aligner sur les hauteurs de la résidence voisine ne teint pas compte du fait que ces édifice sont entourés et masqués par des arbres centenaires plus hauts que immeubles.....

Comment penser que 165 nouveaux nouveaux habitants ne satureront pas un peu plus les voiries et stationnements déjà surfréquentés.!

Comment maintenir le paysage actuel boisé "autant que possible". Cette notion très vague n'est très ni convaincante ni contraignante!

Cette résidence étudiante est très mal desservie par la ligne 8 de bus avec des fréquences insuffisantes.

Cette résidence serait située au point le plus éloigné des lieux de cours du campus Damesne et loin de toute cativité culturelle ou commerciale!

Bouleverser l'environnement actuel "le moins possible" n'est pas très positif. Mieux vaudrait ne pas le bouleverser du tout !

De quelle ville parle t on quand on évoque l'amélioration de l'entrée de ville.? Il s'agit bien d'aménagement bouleversant l'entrée de ville d'Avon et pas de Fontainebleau Ces travaux de la ville de Fontainebleau n'auront d'impact que sur les habitants d'Avon qui eux n'en tireront aucun avantage. cette demande de modification de zone Ucd en Udc3 est un grossier bidouillage monté par un bétonneur et un maire mégalomane ayant la

folie des grandeurs. Pourquoi ces 165 logements ne sont ils pas édifiés sur une des multiples friches militaires au sol déjà artificialisé.

Ce terrain mérite mieux que 165 logements de pur béton (tiers lieu , maison associative , gîte ou maison de l'escalade

Gilles PECCOUD

Collectif des riverains opposés à ce projet désastreux

Président Conseil syndical 84 logements

RAFTON

Réflexions personnelles

1- Résidence étudiante :

C'est ce qu'affirme la SEM !

Mais qu'est-ce qui nous assure que ces chambres ne seront pas transformées dans les années à venir en logements pour tous ? Déjà réalisé ailleurs !

Les immeubles seront-ils BBC ?

2- Maison forestière : Habitant aux Sophoras, rue du Rocher d'AVON, l'ancien garde forestier (Mr COLAS et son épouse) sont partis à cause des incivilités des jeunes du stade !

La maison n'est pas restée vide très longtemps, avant que l'on connaisse la suite !

Il n'y a pas eu de vente officielle : celle-ci a été vendue en catimini entre ONF et la Mairie de FONTAINEBLEAU. Les déchets de la démolition ont été évacués.

Il n'y a pas eu d'entreprise spécialisée vider et pour inérer la cuve à fuel avant de la mettre sur le camion ! Une dépollution du terrain serait peut-être à envisager !

3- Impact pour le voisinage :

3-1 projet de 165 chambres d'étudiants : nuisances sonores, nombre de places de parking limité par rapport au nombre de logements projetés.

La mairie d'AVON a supprimé du stationnement rue du Rocher d'Avon, c'est l'anarchie le soir et les week-ends avec le stade !

Aux Sophoras nous avons des véhicules qui viennent squatter les places des copropriétaires !

3-2 Ne parlez pas d'épannelage : les deux blocs (?) seront revêtus de bois (?) et dans les années à venir, sans protection de celui-ci, il y aura ce que l'on peut voir au CNSD voisin du stade ou toute construction avec cette finition !

3-3 « Frange végétalisée » : que restera-t-il après les constructions ?

3-4 « Retrait de 10 m minimum accompagné d'un premier plan végétalisé » : pourquoi 5m minimum sur un autre document ? La distance est largement supérieure aux Sophoras !

3-5 Ligne de bus n°8 : renforcement de la quantité de passages => pollution et nuisances sonores pour les riverains ! Les étudiants qui iront au campus DAMESNE devront emprunter une autre ligne de bus et marcher un peu (correspondance ???)

3-6 Renforcement probable du ramassage des déchets ?

3-6 Quid du transformateur existant à remplacer !

3-7 Quid des réseaux:

3-7-1

eau potable: nouveau forage ?

3-7-2 EU

suffisamment dimensionnés (?)

En conclusion :

A la place de ce projet, ne serait-il pas plus judicieux de d'envisager pôle médical, crèche, maison des associations, ... ?

OBSERVATIONS DU PUBLIC

24/01/23

Guillaume Brichon, en sa qualité de
Président de Fontainebleau patrimoine associé
27 jags d'habitants protégés au la SPPSA
et le COAS d'Avon.

Il note l'absence de publicité faite à
cette concertation préalable, la regrette,
et donne l'assurance à nouveau de
aller -ci.

83



**Société pour la protection
des paysages et l'esthétique
de la France (SPPEF)**
Correspondante de Fontainebleau
Association déclarée d'utilité publique
Courriel : inesderibes@gmail.com
104, rue Saint Merry
77300 Fontainebleau



**Comité de défense d'action
et de sauvegarde d'Avon**
Association déclarée 27 avril 1976 JO 9 mai 1976
Association agréée Code Urbanisme article L. 132-12 - Arrêté
préfectoral 2017/CS/38 du 2 mai 2017
Site : avon-cdas.blogspot.com
Courriel : cdas-avon@orange.fr
Maison dans la Vallée, case 18
27, rue du Vieux Ru - 77210 Avon



Fontainebleau Patrimoine
Association loi 1901 n° 9741 déclarée au JORF du 11
décembre 1996 p. 5454
Site : fontainebleau-
patrimoine.blogspot.fr
Courriel : echosbleau@gmail.com Tel :
01 60 74 80 33
24, Bd Thiers 77300 Fontainebleau

MODIFICATION N°12 DU PLU UNIQUEMENT SUR LA COMMUNE DE FONTAINEBLEAU

Procédure de "concertation" sur l'évaluation environnementale (article L. 102-3 du code de l'urbanisme)

**Observations conjointes de la
Correspondante de Fontainebleau de la SPPEF, du
Comité de défense d'action et de sauvegarde d'Avon et du
Directoire de Fontainebleau Patrimoine**

INTRODUCTION.....	2
I. SUR LE PERIMETRE DE LA PROCEDURE	3
II. SUR LES MODIFICATIONS RETENUES	4
<i>A. La résidence étudiante en projet à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse (ZONE 1)</i>	<i>4</i>
Rappel historique.....	4
Le contemporain et les abords des monuments historiques	7
Commentaire critique des affirmations de la notice	8
Commentaire de l'étude environnementale.....	10
En résumé :	12
<i>B. La résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison forestière d'Avon (ZONE 2)</i>	<i>13</i>
Commentaire critique des affirmations de la Notice.....	14
Comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDc3.....	18
Commentaire de l'évaluation environnementale	20
En résumé :	21
<i>C. Ajustement des règles de stationnement en hypercentre</i>	<i>22</i>
<i>D. Sur le projet au stade Mahut (ZONE 3).....</i>	<i>22</i>
III. SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN GENERAL.....	23
<i>A. le caractère cumulatif des modifications</i>	<i>23</i>
<i>B. l'empreinte carbone</i>	<i>26</i>
PAR CES MOTIFS	27

INTRODUCTION

L'agglomération de Fontainebleau-Avon bénéficie d'un site exceptionnel tant sur le plan environnemental (Forêt de Fontainebleau, boucle de Seine) que sur le plan du patrimoine historique (Palais national). Malgré un cadre urbain contraint mais riche de cette contrainte, les possibilités de croissance modérée n'en existent pas moins notamment sur les terrains militaires aujourd'hui désaffectés.

Alors que l'on devrait s'attendre à ce que les autorités tirent les conséquences de ces incontestables constatations et assurent un développement harmonieux et respectueux du site, dont ils tirent le renom et l'attractivité de leurs communes, il semblerait que les projets actuels aillent à contre sens de l'intérêt général.

Sur les instances de la municipalité de Fontainebleau, l'agglomération a lancé une modification du PLU en vue de rendre possible un projet de densification de certains terrains du nord et du sud de l'agglomération avec un mépris pour une bonne qualité urbanistique architecturale et paysagère, sans tenir compte des problèmes de transports ou de service public, sans même penser aux nécessités économiques et sociales, le seul but étant la construction de logements.

Il est tristement remarquable de constater que l'idée même d'avoir un projet de ville, pour qu'il y ait un véritable lien, une cohésion sociale et esthétique entre les différents quartiers, a été ignorée sciemment. Ce projet s'inscrit dans un dommageable aveuglement qui consiste à imposer une architecture inadaptée avec une densité sans mesure, et ce n'est pas la première fois... C'est à croire que l'idée de classer la Ville comme écrin du Palais au titre du Patrimoine mondial n'est en réalité qu'un oxymore absurde destiné à cacher cette trahison.

I. SUR LE PERIMETRE DE LA PROCEDURE

L'absence de concertation sur la commune d'Avon pourtant concernée par les évolutions en bordure immédiate de son territoire nous apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité en privant les populations concernées d'exposer leurs observations sur les nuisances susceptibles d'être générées par une partie importante du projet (site de la Maison forestière d'Avon).

Il s'agit d'ailleurs d'un inconvénient mortel, car le PLU est commun aux deux villes, et a toujours, sauf cas isolé, fait l'objet d'une évolution étudiée en commun. Il apparaît donc que malgré la volonté affichée par le maire de Fontainebleau de réfléchir à un accroissement de la gestion commune (sinon d'aller à une fusion que nous n'appelons pas forcément de nos vœux), cette démonstration cède à la volonté plus réelle d'exclure une partie de la population de l'agglomération de la gestion d'affaires qui la regardent pourtant directement compte tenu de son voisinage. L'application de l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme laisse une certaine discussion sur l'idée que *"la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes"*, car la commune d'Avon sera bien impactée par une partie du projet.

Contre tous les usages, les associations locales d'urbanisme et d'environnement n'ont pas été invitées à présenter préalablement leurs observations, aucune réunion publique d'information d'urbanisme (pas la pseudo réunion de la SEM, qui d'ailleurs n'est que partielle) n'a été proposée au public.

Une enquête publique s'est tenue avec un avis défavorable de la commune d'Avon riveraine immédiate du site du projet, des associations d'urbanisme compétentes et un ferme avis réservé du commissaire enquêteur. Il nous apparaît qu'il n'y a aucune raison pour ne pas faire de même.

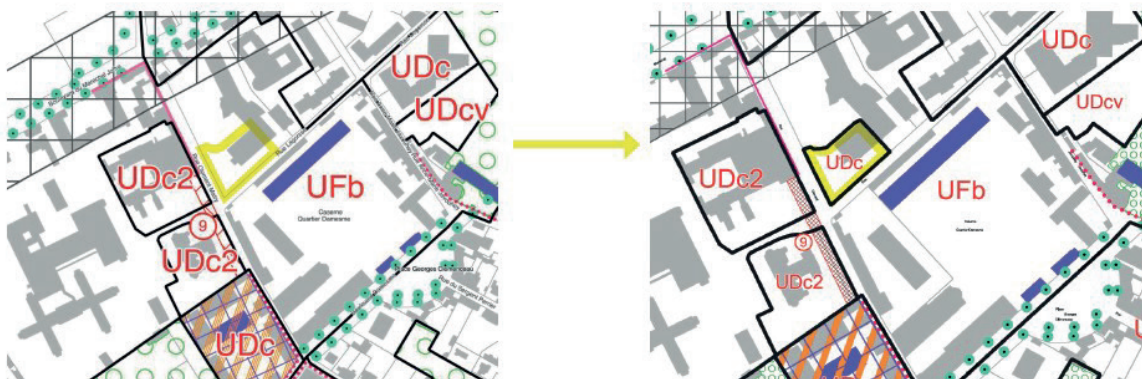
II. SUR LES MODIFICATIONS RETENUES

A. LA RESIDENCE ETUDIANTE EN PROJET A L'ANGLE DES RUES CLEMENT MATRY ET LAGORSSE (ZONE 1)

Le site anciennement UFb devient UDc.

Zonage AVANT la modification n°12

Zonage APRES la modification n°12



Rappel historique



(photo Ministère de la Culture (France), Médiathèque du patrimoine et de la photographie, diffusion RMN-GP)

Nous permettons d'en rappeler l'historique en quelques lignes.

Accusé de réception en préfecture **4**
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

La création de l'hôpital de Fontainebleau est étroitement associée au développement du Château de Fontainebleau, de la cité environnante, et de la paroisse de Fontainebleau-Avon.

En 1259, soit plus d'un siècle après la première mention du château dans une charte de Louis VII (1137), le roi Saint Louis très attaché à son château fort de Fontainebleau fonda dans l'enceinte de ce château royal un couvent-hôpital qu'il confia aux religieux de l'ordre de la Très Sainte Trinité et de la rédemption des Captifs. Les bâtiments de ce couvent ont été détruits au XVème siècle.

Puis Anne d'Autriche, épouse de Louis XIII, s'aperçut qu'un certain nombre d'habitants du bourg étaient malades et avaient besoin d'être soulagés. Elle fit venir auprès d'elle, Saint Vincent de Paul et ses missionnaires. Leurs efforts conjugués aboutirent à la fondation de deux hôpitaux :

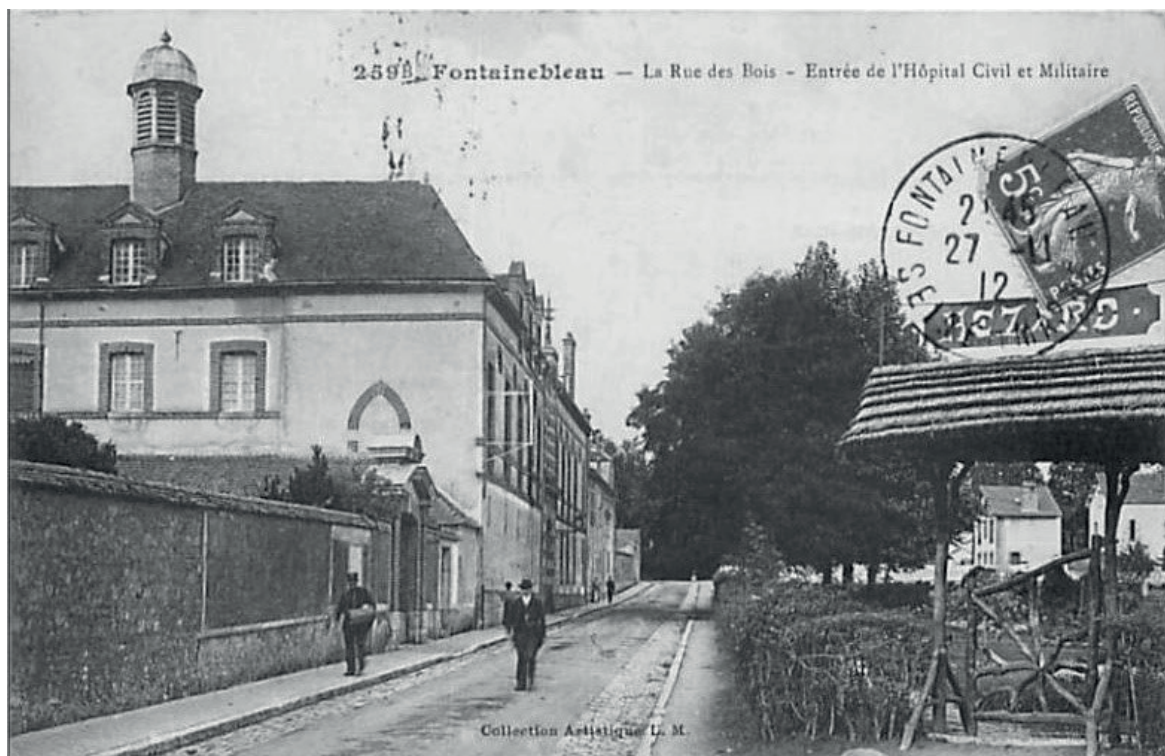
- en 1646, la Charité Royale des femmes à Fontainebleau localisée rue royale pour sa deuxième version;
- en 1667, la Charité d'Avon réservée aux Hommes localisée à proximité de l'église d'Avon.

En 1696, Madame de Montespan, sous Louis XIV, fonda l'hospice de la Sainte Famille au pied du mont Pierreux (site de l'hôpital actuel) chargé de recueillir 70 orphelines.

La duchesse d'Orléans fut une des bienfaitrices les plus actives. Au XVIIIème siècle, elle fit construire la majorité des bâtiments en particulier ceux de la cour carrée dont l'entrée se trouve rue du docteur Clément Matry. De belles boiseries Louis XIII furent prises au château et installées dans la chapelle.

Suite à la révolution et ses conséquences, l'hôpital de la Charité des femmes ferma le 12 août 1839 et se replia sur le site de l'hospice de la Sainte Famille. La scission de la paroisse de Fontainebleau-Avon entraîna également la délocalisation de la Charité d'Avon sur le site du mont Pierreux

C'est de la fusion des deux premiers sites hospitaliers avec le troisième que résulte l'actuel Centre hospitalier de Fontainebleau. En 1838, Monsieur GUERIN, maire de Fontainebleau, ancien interne de Paris, et pharmacien organisa l'hôpital d'une capacité de 100 lits. Madame LAGORSSE, en 1850, finança la construction et l'entretien de la maternité ainsi que deux lits de vieillard. En 1901, un bâtiment autonome réservé aux malades militaires est construit au plus près du cimetière. Le maire de la ville à l'époque, Monsieur CREVAT DURAND, légua une importante somme d'argent qui permit la construction des bâtiments que nous connaissons aujourd'hui.



Le Docteur MATRY, maire de Fontainebleau entre 1925 et 1935, constata l'état vétuste et inadapté de l'hôpital et créa la première clinique chirurgicale rue Javouhey. Cependant l'hôpital lui doit la création de son service de chirurgie en 1935. Il fut secondé par deux chirurgiens, les docteurs PHILARDEAU (chirurgien aux armées de Verdun) et BEUZART, partagés avec la clinique.

En 1953 fut construit le pavillon « Deneuville », puis en 1969 le pavillon « Costrejean ». Le pavillon « Séramy », qui héberge le plateau technique, et le pavillon « mère enfants » furent construits de 1980 à 1990. La réhabilitation des pavillons « Maison de retraite » et « Costrejean » est réalisée en 1992. En 2011, un bloc obstétrical est créé. Une unité de soins palliatifs ouvrira ses portes en 2015.

Le bâtiment du XVIIe, agrandi au XIXe, propriété du CH Sud Seine et Marne, est cédé le 19 décembre 2018 à un promoteur immobilier, en vue de la réalisation d'un programme de logements. Au titre de l'acte de vente, le promoteur a l'obligation de rétrocéder la chapelle de la Sainte Famille, les deux tribunes et la sacristie à la Ville de Fontainebleau. Le promoteur s'engage à rétrocéder la chapelle après la réalisation des travaux de rénovation du clos et couvert et des huisseries, dans un délai maximum de 3 ans après la division de l'ensemble immobilier.

En janvier 2019, l'architecte des monuments historiques, Michel Trubert réalise une étude pour la rénovation de la chapelle.

Le contemporain et les abords des monuments historiques

La doctrine administrative et artistique des abords confirme qu'il n'est pas interdit l'introduction d'éléments de caractère contemporain, dans des villes patrimoniales, mais sous des conditions draconiennes de tenir le plus grand compte du respect :

- du cadre existant;
- de l'organisation spatiale existante, notamment son parcellaire et son échelle au regard de la qualité et la valeur d'ensemble des constructions existantes;
- le respect de l'harmonie de l'ensemble
- des proportions;
- de la forme;
- des dispositions des volumes;
- des matériaux traditionnels.

La charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise 1964) adoptée au IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques à Venise en 1964 et adoptée par ICOMOS en 1965 :

"Article 13. Les adjonctions ne peuvent être tolérées que pour autant qu'elles respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant."

La Charte Européenne pour le patrimoine architectural adoptée par le Conseil de l'Europe des 21-25 octobre 1975 indique :

- "7. [...] Il convient de noter que cette conservation intégrée n'est pas exclusive de toute architecture contemporaine dans les ensembles anciens, mais celle-ci devra tenir le plus grand compte du cadre existant, respecter les proportions, la forme et la disposition des volumes ainsi que les matériaux traditionnels."

- "9. Le concours de tous est indispensable à la réussite de la conservation intégrée. Bien que le patrimoine architectural soit la propriété de tous, chacune de ses parties est à la merci de chacun. Chaque génération ne dispose d'ailleurs du patrimoine qu'à titre viager. Elle est responsable de sa transmission aux générations futures. L'information du public doit être d'autant plus développée que les citoyens ont le droit de participer aux décisions concernant leur cadre de vie."

La charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (charte de Washington 1987) adoptée par L'Assemblée Générale d'ICOMOS à Washington D.C., octobre 1987 :

"10. Au cas où il serait nécessaire d'effectuer des transformations d'immeubles ou d'en construire des nouveaux, toute adjonction devra respecter l'organisation spatiale existante, notamment son parcellaire et son échelle, ainsi que l'imposent la qualité et la valeur d'ensemble des constructions existantes. L'introduction d'éléments de caractère contemporain, sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble, peut contribuer à son enrichissement."

Commentaire critique des affirmations de la notice

La notice donne une présentation particulièrement mensongère du projet : "Le nouveau bâtiment prévu en R+5+attique saura s'intégrer dans l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement mais bénéficiant d'espaces verts en cœurs d'îlots" (p. 18).

Il est indéniable que la zone comprend des bâtiments d'intérêt public (hôpital, caserne, établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes), dont il est vrai que certains immeubles ne sont pas toujours réussis du point de vue esthétique, mais l'affirmation selon laquelle il "saura s'intégrer" est purement gratuite.

A cet égard, il convient de noter que tant le texte que les illustrations de la notice omettent de présenter un ouvrage remarquable relevant de la législation des monuments historiques, c'est à dire l'hôpital-hospice du Mont-Pierreux et sa très belle Chapelle (Façades et toitures des bâtiments entourant la première cour (cad. AH 15) : inscription par arrêté du 14 janvier 1977).

On notera au passage qu'il manque un autre Monument historique en covisibilité.



Le projet n'est pas simplement dans le périmètre de protection de 500 m mais en vis à vis de l'autre côté de la rue ! Il faut donc avoir la volonté de détruire la qualité de l'environnement de ce monument pour le passer sous silence. On lit plus loin p 48 en passant : *"Si les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à induire une incidence sur la protection de ces sites,"* ce qui est encore une fois particulièrement gratuit.

Certes, selon l'article L. 621-30 du code du patrimoine : *"La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2"*, mais c'est encore une protection plus lourde qui s'est substituée à la servitude des abords, car l'article L632-1 dispose : *"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis"*. La restriction de covisibilité a disparue. Il donc regrettable de ne pas aller plus loin dans l'analyse !

Ce projet est gigantesque puisque de 7 niveaux (R+5+attique), nous notons qu'aucune mesure de protection du monument historique en terme esthétique par exemple n'a été proposée, ni même envisagée, par l'autorité pour assurer la prétendue intégration du projet.

Il nous apparaît que le projet de modification viole l'objectif de "d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel* ;" visé à l'article L. 101-2 1° du code de l'urbanisme qui lui est rendu applicable par l'article L. 151-1. La CAPF ne peut donc opposer le recours possible à l'ABF pour justifier l'absence de réglementation.

De même, le PADD semble également ignoré, alors qu'il est particulièrement clair sur cette obligation :

" Protéger le patrimoine paysager et architectural

La qualité historique et paysagère des communes justifie un surcroît d'exigence qualitative en matière d'aménagement et de développement urbain. Au-delà des protections existantes (Sites Classés, Forêt de Protection, Monuments Historiques), les communes se doivent d'organiser la gestion de l'évolution urbaine sur les fondements culturels et esthétiques de leur territoire".

Commentaire de l'étude environnementale

Nous commentons un extrait de l'étude environnementale :

Extraits pertinents :					Notre commentaire
	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel	
Patrimoine culturel	La zone d'étude est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau. Cependant, la zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 associée à ce monument historique. Le site est localisé dans le SPR de Fontainebleau-Avon qui ne dispose pas pour le moment d'un outil de gestion réglementaire. Tous les projets de constructions sont soumis à l'avis conforme de l'ABF. Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR. L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.	Modéré	☐ Le règlement du PLU rappelle l'article suivant : « R.111-21 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ☐ De plus, le règlement du PLU prévoit notamment que, en zone UDv, « les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Il est également spécifié que « les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat. »	Faible	Il est particulièrement grave que l'historique du monument situé pourtant en face du projet n'y figurât pas. Nous avons fait observer que la servitude AC1 n'avait pas disparu mais avait été sublimée dans le périmètre du SPR. En ce qui concerne les mesures, l'article R. 111-21 a été recodifié. C'est donc une faute de numérotation. Par ailleurs, le fait d'invoquer le RNU comme seule garantie du PLU est particulièrement regrettable. Le règlement du PLU proposé n'apporte pratiquement rien comme protection ; on e peut se contenter d'une phrase qui n'apporte aucune garantie : " <i>L'intégration paysagère de la future résidence étudiante devra faire l'objet d'une réflexion aboutie afin de garantir la bonne préservation des paysages.</i>" qui relève du vœu pieu de l'aveuglement ou de la soumission aux promoteurs. L'impact sur le futur document réglementaire du site patrimonial remarquable n'est même pas évoqué.

Paysage	Le projet ne bouleversera pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.	Faible	☐ Aucune mesure n'est nécessaire.	Faible	L'analyse est tellement inexistante qu'elle relève du manque de conscience professionnelle et entache d'un vice de forme et de procédure la modification entreprise.
----------------	---	--------	--	--------	--

En effet, le même type de règlement lacunaire a permis à quelques distance la réalisation d'une véritable agression architecturale et paysagère, rue Lagorsse, dont la vision se passe presque de commentaire.

Si c'est pour reproduire un tel ratage, l'évaluateur a démontré qu'il ne comprenait rien à une Ville comme Fontainebleau.

Selon la plaquette publicitaire (déjà ratée), on voit que l'on a laissé faire n'importe quoi :



En cours de chantier :





En résumé :

- la justification même des besoins en logements n'apparaît même pas
- le projet ne tient pas compte d'un site monumental et paraît disproportionné, sans réglementation esthétique efficace
- la question des transports et de l'impact sur la circulation est omise.

B. LA RESIDENCE ETUDIANTE EN PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE MAISON FORESTIERE D'AVON (ZONE 2)

Ce projet a été décrit non seulement par les riverains et les associations de défense d'un urbanisme durable, mais encore par la Municipalité d'Avon première intéressée puisque le projet est intégré dans la continuité immédiate de la commune formant une sorte d'enclave derrière un terrain municipal (stade Gonzo, regrettablement pris sur un site de la forêt de Fontainebleau).



Commentaire critique des affirmations de la Notice

Thème	Notice	Observations
Présentation du projet	Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural. Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.	Aucune étude des besoins réels en matière de logements d'étudiants n'a été effectuée. La SEM a détruit la maison forestière sans s'assurer préalablement de la faisabilité de son projet de bétonnage. Evidemment, son actionnaire principal est la CAPF (la Ville de Fontainebleau est également actionnaire). Elle se croit donc tout permis et surtout d'avoir des facilités pour modifier à sa guise les règles d'urbanisme. Il est évident que le blocage urbanistique de son projet lui vaudrait bien des désagréments sur le plan de l'équilibre financier du projet. L'ONF vend le patrimoine forestier national autrefois inaliénable, grâce à l'amendement Cahuzac, ce dont il n'y a pas lieu d'être fier. Sachant que la CAPF présente ces maisons forestières comme des à conserver : quelle incohérence !



Thème	Notice	Observations
	<i>Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.</i>	Et les habitants situés à l'ouest, et dont le quartier est l'essentiel de l'habitat présent, modeste et paysager, sont totalement oubliés avec un mépris qui atteste un remarquable sens de l'intérêt général de la part des élus locaux (et de leur promoteurs) qui osent avancer de tels arguments. 
	<i>Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.</i>	Nous verrons infra que justement ce mépris fait que l'on omet de comparer avec la grande majorité des constructions préexistantes qui n'est pas discontinuée et qui est plus basse.
Comparaison avec l'existant	<i>L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.</i> — <i>Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.</i>	Cette présentation est particulièrement malhonnête. En effet, si les constructions Sophoras constituent une anomalie du passé, peu réussies par leurs hauteurs et leur effet de blocs, elles sont vaguement passables en raison du parc dans lequel elles sont implantées, ce qui atténue l'effet de masse (encore que des arbres supplémentaires permettraient de cacher un peu plus les immeubles), le reste de la zone n'a pas la hauteur de R+3 et R+4, mais bien moins Comme toujours l'administration se fonde sur une anomalie pour la transformer en modèle. Les erreurs du passé ne peuvent justifier les fautes du futur ! L'épannelage existant de la majorité du quartier est beaucoup plus bas et le projet ne pourra donc pas s'intégrer dans le quartier sans le dénaturer ! Il est ainsi décrit : "<i>secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée</i>" La meilleure preuve de cette future dénaturation est la notice selon laquelle le classement actuel "<i>ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé</i>" : et pour cause ! On peut le constater en observant le paysage urbain situé en face du projet :

Thème	Notice	Observations
		 Et en descendant la rue : 
Transports	<i>Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.</i>	Là encore l'administration ne tire pas les conséquences de ses propres décisions : ce projet de 165 chambres selon la notice va donc générer une consommation nouvelle de transports : rien n'est envisagé actuellement pour le renforcement des services déjà offerts. Par ailleurs, la notice omet de signaler que la ligne 8 dessert peu ou pas les sites universitaires comme l'IEP, l'IUT, l'Ecole des Mines ou l'INSEAD. On notera qu'aucune étude de circulation n'est fournie sur la question les autres transports, qui seront impactés sans compter la voirie ! Le rapport de présentation du PLU aurait dû donc être actualisé.
Intégration paysagère	<i>Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.</i>	Aucune mesure réglementaire efficace n'est prise en réalité. La présentation fournie par la notice ne permet pas de voir clairement ce qui est changé entre l'ancienne zone UCd et la nouvelle zone UDc3. Les modifications paraissent mineures puisque seul le règlement (très permissif) de la zone UD est modifié, ce qui détruit tout élément de comparaison sincère. Cette présentation est donc particulièrement habile (mais peu intégrée) pour cacher les changements réels, puisqu'il faut se procurer le PLU actuel pour faire la comparaison. Nous démontrons dans la partie infra, de manière indiscutable, que l'on tente de tromper les élus et le public soit par omission soit par action.

Thème	Notice	Observations
Retrait	<i>On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé.</i>	Encore une présentation tronquée de la réalité. Les implantations bâties ne sont pas toutes en retrait des voies : à part les bâtiments des Sophoras, dont les autorités semblent faire leur Dieu, les bâtiments sont plus petits et implantés de manière très différentes. Les autorités font comme s'il y avait une sorte d'hémiplégie intellectuelle en sélectionnant ce qui les avantage le plus, sans voir ce qui constitue une anomalie de ce qui constitue la majeure partie de l'urbanisation. 
	En secteur UDc3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.	Mais la comparaison avec les Sophoras, qui ont au moins le mérite d'une implantation très en retrait et cachés par des arbres, cesse lorsque cela n'arrange plus l'administration : là, elle n'hésite pas à passer de 18 mètres de retrait à 10 m et peut-être encore moins si l'on regarde le règlement soumis à consultation. Il faut justement souligner une incohérence entre la notice et le règlement pour ce qui est de la marge de reculement : <i>"En secteur UDc3 Les constructions doivent s'implanter <u>en recul de 5,00 mètres minimum des limites séparatives</u>".</i> Cette manœuvre subtile ne nous a pas échappé et montre la gravité du projet et peut-être la malignité des auteurs.

Comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDc3

Comme nous le soutenons dans le commentaire de la notice de présentation, celle-ci ne présente que la comparaison entre le règlement de la zone UDc existant et sa modification. Or, pour comprendre l'évolution applicable à ce terrain, il faut nécessairement faire la comparaison entre la Zone UCd et la Zone UDc3.

	Règlement Zone Ucd (actuel)	Règlement Zone UDc3 (projeté)	Commentaire
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder <u>30 % de la surface totale du terrain</u> pour une utilisation à usage d'habitation	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder <u>50 % de la surface totale du terrain</u> .	Il y a donc une augmentation importante de l'emprise.
Article 10 Hauteur	- La hauteur maximale est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et <u>11,00 mètres au faîtage</u>. - La hauteur est limitée à <u>7,00 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses</u>	- La hauteur maximale est limitée à <u>18,00 mètres</u>, au faîtage ou à l'attique, - La hauteur de façade est limitée à <u>15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses</u>. - Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale est portée à 16,00 m.	La preuve est faite de l'aggravation drastique des possibilités de construire.
Article 11 Aspect des constructions	- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. - Les	- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. - Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat (lianes des	L'analyse de l'environnement immédiat n'est faite que de manière partielle et partielle, et ne tient pas compte de l'existant : l'autorité s'est uniquement polarisée sur les Séphoras.

	<i>constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat</i>	<i>égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural.</i>	L'aspect relationnel sera donc très discutable juridiquement.
Article 13 Espaces libres, aires de jeu et plantations	<i>20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés. Ce pourcentage s'applique après : o déduction des bâtiments et/ou des constructions, o des aires de stationnement quelque soit leur traitement de sol imposées par l'application de l'article 12.</i>	<i>dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.</i>	On n'est pas dans le qualitatif.

Commentaire de l'évaluation environnementale

Extraits pertinents :					Notre commentaire
	Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction, compensation et d'accompagnement	Impact résiduel	
Qualité de l'air & Energie	La zone d'étude est localisée en dehors du centre-ville de Fontainebleau. Néanmoins, le choix d'implantation s'est porté sur un site relié par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.	Faible	☐ Aucune mesure n'est mise en place.	Faible	On arrive à un niveau d'amateurisme assez incroyable de la part de l'évaluateur. L'offre de transports, qui n'est même pas analysée, est particulièrement réduite. L'évaluateur est bien en peine d'indiquer la consommation automobile d'un étudiant. D'ailleurs étudiant en quoi ? En terme énergétique et climatique, on notera que le coût environnemental (et en particulier climatique) de la construction de l'immeuble n'est regrettablement pas analysé.
Paysage	Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut. Les incidences sur les paysages restent donc limitées et ambitionnent plutôt une amélioration. En effet, actuellement, la végétation est principalement composée de résineux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée.	Faible à modérée	☐ Accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : <u>recul des bâtiments de 10m*</u> par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives... ☐ Bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et de lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut.	Positif	Là on dépasse la simple incompétence : on est au niveau du gag. Non seulement l'évaluateur ne peut apporter aucune preuve de ses assertions, mais dire que le résultat sera positif, c'est vraiment vouloir surprendre la religion du public. Ainsi dire que <i>"Il est prévu sur ce site un bâtiment avec un traitement architectural et environnemental exemplaire"</i> : on ne voit pas comment l'évaluateur le saurait lui qui doit se borner à lire le projet de modification de PLU. Le texte même du règlement ne démontre aucune volonté d'insertion : il ne règle en rien l'architecture, permet des grandes hauteurs. Il est évident que l'insertion d'un immeuble très dense aura évidemment une incidence sur le quartier. Dire que <i>"la végétation est principalement composée de résineux. Elle n'est pas entretenue et semble négligée."</i> n'apporte pas un élément favorable au projet, en soit. Le défaut d'entretien ne relève pas du droit de l'urbanisme. Il est d'autant plus facile de critiquer qu'aucune mesure sur la végétalisation du site n'est réellement opposée au projet. * Par ailleurs, il faut souligner une <u>incohérence</u> entre l'évaluation environnementale et le règlement pour ce qui est de <u>la marge de reculement</u> : <i>"En secteur UDC3 Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum des limites séparatives"</i> .

Outre le caractère publicitaire de l'évaluation environnementale, qui manque à tout ses devoirs, l'analyse du quartier, démontre que la Maison forestière préexistante était sans doute plus acceptable que le projet.

Si l'on observe l'entrée de Ville, on ne voit pas en quoi il faudrait : *"donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut"*



Au contraire, le projet va clairement déséquilibrer l'entrée de ville en créant une dissymétrie avec 18 mètres.

En avançant, on voit que le projet même avec un léger recul n'apportera pas vraiment une amélioration par rapport aux maisons basses existantes :



En résumé :

- la justification même des besoins en logements n'apparaît même pas
- le projet bouleverse le cadre de vie du quartier
- la question des transports et de l'impact sur la circulation est omise
- le projet consiste surtout à sauver les intérêts financiers de la SEM qui bénéficie d'une connivence de son actionnaire principal la CAPF.

C. AJUSTEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT EN HYPERCENTRE

La présentation du tableau comparatif n'est pas particulièrement claire.

Par ailleurs, il semble qu'il puisse y avoir discussion entre les différents intérêts (besoin des habitants/diminution des charges de construction) : *"Enfin, la commune souhaite relevé (sic) le seuil en-deçà duquel, pour les projets de réhabilitation/ requalification, la réalisation de places de stationnement n'est pas exigée. Actuellement fixé à 2, le seuil passe désormais à 4 logements. Cette disposition vise à favoriser la reprise des bâtiments existants et à diminuer l'emprise de la voiture en ville".*

Nous donnons un avis défavorable faute d'avoir des précisions sur l'impact.

D. SUR LE PROJET AU STADE MAHUT (ZONE 3)

Nous discutons simplement de l'opportunité de venir aggraver l'artificialisation d'un site forestier et classé détourné de sa destination originelle.

III. SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN GENERAL

A. LE CARACTERE CUMULATIF DES MODIFICATIONS

Le lecteur peu averti pourrait considérer que la présente modification a des effets limités. Ce serait une grave erreur, car elle poursuit l'objectif de l'augmentation continue des possibilités de construction à Fontainebleau et Avon, au mépris de toute logique écologique et patrimoniale.

En premier lieu, la Loi française et le droit européen impose de prévoir les effets cumulatifs avec les projets en cours (subsistances, Bréau,...) qui auront déjà des effets graves.

L'ensemble de ces modifications additionnées (Subsistances, Bréau, Héronnières, Maison forestière, Lagorsse...) constitue désormais un énorme secteur en mutation ayant des effets cumulatifs très graves, d'autant plus que ces changements créent des nuisances environnementales et des besoins en terme de service public sous-évalués sinon passés sous silence par l'autorité publique. Si l'on prend le cas le site de la maison forestière d'Avon (prise sur la forêt domaniale), le projet comporte 165 logements étudiants à proximité directe du site en évolution du Bréau (pris lui aussi sur la forêt domaniale). Il en sera de même pour le site Lagorsse et les projets en cours.

En second lieu, il convient de rappeler que la modification en question s'inscrit dans un projet plus large d'urbanisation de l'ensemble des terrains militaires du sud de l'agglomération appelant ainsi une évaluation plus globale des plans et programmes concernant les sites.

Or, il est évident que la modification en question constitue un premier pas vers la création d'un immense quartier du sud de l'agglomération.

Les impacts cumulés ne sont pas étudiés : il manque une analyse à une échelle suffisamment large pour réfléchir sur les impacts à un niveau « macro » :

- le mitage progressif des lisières forestières ;
- l'effet « barrage » des immeubles pour les oiseaux ;
- les flux routiers, le bruit, les effets à faible bruit sur la biodiversité ...

Il convient de rappeler d'ailleurs que le découpage en plusieurs sections d'un même programme d'urbanisation pour échapper à l'obligation d'évaluation environnementale est illégal.

L'ANNEXE II Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement indique :

" 1. *Les caractéristiques des plans et programmes, notamment:*

2. *Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment:*

- *la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,*

- *le caractère cumulatif des incidences,*

[...]

- *la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée), "*

La jurisprudence communautaire s'est penchée sur les actes modificatifs des plans et programmes en matière d'urbanisme :

" 51 *Par ailleurs, les actes modificatifs de plans et de programmes entraînent nécessairement une modification du cadre juridique de référence et sont donc susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, le cas échéant notables, qui n'ont pas encore fait l'objet d'une «évaluation environnementale» au sens de la directive 2001/42 (voir, en ce sens, arrêt Inter-Environnement Bruxelles e.a., C-567/10, EU:C:2012:159, point 39).*

54 *Cela est d'autant plus vrai, s'agissant d'un acte tel que le décret litigieux, dès lors qu'il est constant que les modifications apportées par ce dernier sont de nature substantielle et que le plan directeur en cause au principal, à savoir le PDA relatif à la grande région d'Athènes, à supposer même qu'il puisse être considéré qu'il prévoit des règles d'occupation du sol suffisamment précises, n'a, en tout état de cause, lui-même pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la directive 2001/42.*

55 *Or, la raison d'être de la limitation au champ d'application de la directive 2001/42 à laquelle s'est référée la Cour au point 42 de l'arrêt Inter-Environnement Bruxelles e.a. (C-567/10, EU:C:2012:159) est d'éviter qu'un même plan soit assujéti à plusieurs évaluations environnementales couvrant toutes les exigences de cette directive.*

56 *La circonstance que cette directive n'était pas encore entrée en vigueur lorsque ce plan directeur fut adopté est à cet égard sans pertinence compte tenu du fait que celle-ci s'applique sans exception à tout acte modificatif adopté lorsque ladite directive était en vigueur.*

57 *Par ailleurs, ce qui, dans l'affaire au principal, apparaît plus important encore réside dans le fait que le plan que le décret litigieux*

visé spécifiquement à modifier, à savoir celui instauré par le décret présidentiel du 31 août 1978, n'a, à l'évidence, pas fait l'objet d'une évaluation environnementale analogue à celle requise par la directive 2001/42.

58 Enfin, à supposer même que les plans et les programmes que modifie le décret litigieux aient déjà fait l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement au titre de la directive 85/337 ou d'une «autre disposition législative communautaire» au sens de l'article 11, paragraphe 1, de la directive 2001/42, ce que le dossier soumis à la Cour ne permet pas d'établir, il incombe en tout état de cause à la juridiction de renvoi de vérifier si une telle évaluation peut être considérée comme étant l'expression d'une procédure coordonnée ou commune au sens de l'article 11, paragraphe 2, de cette directive et si celle-ci couvre déjà toutes les exigences de la directive 2001/42, auquel cas il n'existerait plus d'obligation d'effectuer une nouvelle évaluation au sens de cette directive (arrêt Valčiukienė e.a., C-295/10, EU:C:2011:608, point 62).

59 Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il convient de répondre aux deux premières questions que les articles 2, sous a), et 3, paragraphe 2, sous a), de la directive 2001/42 doivent être interprétés en ce sens que l'adoption d'un acte comportant un plan ou un programme relatif à l'aménagement du territoire et à l'affectation des sols relevant de la directive 2001/42 qui modifie un plan ou un programme préexistant ne peut être dispensée de l'obligation de procéder à une évaluation environnementale en vertu de cette directive au motif que cet acte vise à préciser et à mettre en œuvre un plan directeur instauré par un acte hiérarchiquement supérieur qui n'a lui-même pas fait l'objet d'une telle évaluation environnementale. "

(CJUE 10 septembre 2015 Dimos Kropias Attikis c/ Ypourgos Perivallontos, Energeias kai Klimatikis Allagis, aff. C-473/14.)

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ne peut nier qu'elle envisage un développement inédit de l'urbanisation avec un apport d'activités et de population qui n'était qu'envisagé de manière théorique dans les délibérations précédentes, sans considération pour les effets réels.

La jurisprudence constante européenne sanctionne le fractionnement des plans et programmes comme des projets pour éviter de contourner l'obligation :

- Arrêt Commission/Irlande C392/96 du 21 septembre 1999 qui traite des notions « de nature, de dimension et de localisation des projets » et précise également sa position au regard des pratiques de «fractionnement». L'arrêt de la Cour est explicite et rejette la pratique du

fractionnement : «... tel est le cas d'un État membre qui se limite à fixer un critère de dimension des projets et ne s'assure pas, par ailleurs, que l'objectif de la réglementation ne sera pas détourné par un fractionnement des projets. En effet, l'absence de prise en considération de l'effet cumulatif des projets a pour résultat pratique que la totalité des projets d'un certain type peut être soustraite à l'obligation d'évaluation alors que, pris ensemble, ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement...» ; (voir aussi Arrêt C2/07 du 28 février 2008, Paul Abraham/Région wallone (Rec 2008 pl-1197).

L'étude environnementale aurait du donc porter sur l'ensemble et non sur des sous-projets particuliers.

B. L'EMPREINTE CARBONE

L'empreinte carbone des opérations proposées nous paraît donner un point de vue extrêmement défavorable, malgré les vantardises de l'autorité.

Nous ne critiquons pas seulement les effets en termes d'afflux de population sur le trafic, alors que les transports collectifs sont peu performants dans la zone (ligne R saturée, bus...).

Le secteur du bâtiment représente 39 % de la consommation finale d'énergie et 27 % des émissions de CO₂, il s'agit donc d'un enjeu central de la transformation écologique des territoires. On estime par exemple que les produits de construction et équipements représentent de 65 à 85 % de la totalité des émissions carbone liées au cycle de vie d'un bâtiment neuf. Le meilleur bâtiment « zéro carbone » est celui qu'on ne construit pas. N'y avait-il donc pas des logements vacants ou des casernes à rénover ?

La vérité est que la CAPF et sa filiale ont commis un caprice de vouloir à toute force créer du neuf sans tenir compte des habitants, de la nécessité de reprendre l'ancien dans le respect des objectifs d'un mieux vivre.

PAR CES MOTIFS

Outre les graves insuffisances relevés, nous constatons donc la violation majeure du PADD :

"Le site urbain est éminemment résidentiel ; le bâti est diversifié par l'habitat collectif, dont une majeure partie est de taille moyenne, et les ensembles constitués de maisons individuelles.

En préservant la qualité du site constitué par la forêt, la ville, les quartiers, le fleuve

Préserver le cadre de vie au quotidien

- Au-delà de l'impact touristique du patrimoine et du paysage, le cadre de vie importe pour la vie locale ; motivés par la qualité du site dont ils ont hérité ou pour laquelle ils se sont implantés, les résidents expriment leurs besoins de qualité de vie.

Rendre la ville agréable

- Afin de préserver le cadre de vie des habitants des actions particulières peuvent être menées afin de rendre la ville plus agréable notamment par les aménagements de l'espace public, la promotion de la qualité architecturale, l'amélioration du mobilier urbain

Préserver l'identité et améliorer le cadre de vie des quartiers".

Nous donnons en conséquence un avis défavorable à la modification en raison de l'impact environnemental et patrimonial, ainsi que des effets cumulatifs avec les précédentes modifications.

Fait à Fontainebleau, le 24 janvier 2023.

La Correspondante de la SPPEF à Fontainebleau
Inès Champetier de Ribes

Pour le CDAS d'Avon,
Le Président,
Sébastien Laborde, *réviseur*

Pour le directoire de Fontainebleau Patrimoine
Le Président,
Dr Guillaume Bricker, *rédacteur*
Chargé de la correspondance

Contribution à l'enquête publique

*Communes de FONTAINEBLEAU & AVON
Plan Local d'Urbanisme - Modification n°12*

Madame, Monsieur,

En tant que riverain de la rue du Rocher, je suis extrêmement préoccupé par les projets de modification du PLU qui doit permettre l'érection de plusieurs tours R+3 voire R+4 sur le terrain de la maison forestière d'Avon.

Voici donc mes remarques, qui pour certaines viennent corriger les inexactitudes des documents fournis à l'appui du projet de modification du PLU. En espérant qu'elles soient entendues et puissent annuler / infléchir ce projet à la lumière de ces corrections / nouveaux éléments :

- Me tenant hors de tout jeu politique entre Fontainebleau et Avon, en tant que simple citoyen je ne peux que déplorer **la manière brutale** avec laquelle ce projet est mené : la mairie de Fontainebleau impose son projet immobilier dans un quartier principalement situé à Avon (il n'y a AUCUN bellifontain qui habite dans ce quartier !), la mairie d'Avon est fermement contre ce projet (plusieurs réunions dans ce sens), les habitants aussi (une pétition a circulé, plusieurs réunions d'un collectif d'habitants), mais je constate qu'il avance quand même en force : la maison forestière a ainsi été détruite brutalement, alors qu'elle était encore habitée (et donc habitable, pourquoi la détruire ?) quelques mois auparavant. Comment de telles façons de faire sont-elles encore possibles en 2023 ?
- A l'opposé de ce que dit le document appuyant la modification du PLU, **le quartier est composé principalement de maisons basses**, une tour ne s'inscrirait pas du tout dans ce quartier que nous aimons tant. Il y a des maisons à 1 étage + toit, un terrain de foot, des jardins familiaux cultivés par les habitants du quartier (rue des hauts d'Avon), ... et les seules choses en hauteur que nous voyons sont des grands arbres (du jardin du relai de chasse, des parcelles boisées avoisinantes etc.). A 100 mètres c'est la forêt : c'est une entrée de ville qui doit donc rester charmante. Les tours des sophoras sont cachés lorsqu'on arrive..... par la haie d'arbres de la maison forestière que ce projet rasera probablement !
- Les tours des Sophoras sont une (laide) exception au quartier, qui a le mérite d'être à peu près cachés par des hauts arbres et d'être bien en retrait de la rue (+ d'une quinzaine de mètres). Tous les voisins se prémunissent comme ils peuvent de la vue sur leurs jardins (extension de haies, montée de lierre sur palissandre etc.) sur les maisons rue du Rocher.
- Avoir deux tours comme évoquées serait très préjudiciable au quartier, avec une vue directe sur tous les jardins en enfilade de 10aines de maisons de l'allée du rocher notamment, ainsi que de certaines maisons de la rue du Rocher.
- Les Sophoras sont en retrait de + de 15 mètres de la rue : pour le projet d'immeuble sur le terrain de la maison forestière, la modification du PLU promet 10 mètres de retrait... **mais n'indique en revanche que 5 mètres quand on lit le texte.** Ce genre de promesse floue/mensongère me fait avoir peur d'un projet qui serait

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

mené « au rabais », respectant le strict minimum : la promesse d'un « bâtiment écologique », et d'une « réalisation exemplaire » **seront très certainement des mots creux si le PLU n'est pas assez strict pour faire respecter ces promesses.** Les « R+3 ou R+4 » mentionnés donneront très certainement dans la réalité deux bâtiments R+4 si le PLU autorise le R+4.

Les constructions menées par la mairie de Fontainebleau (le Bréau, rue Lagorce, les subsistances) montrent assez clairement que la réalité est bien moins reluisante que les promesses d'avant construction.

- La promesse d'avoir 4 arbres de hautes tiges ne semble pas suffisant pour cacher la vue : il y en a plus d'une 10aine pour 1 seul bâtiment des Sophoras... Pourquoi ne pas exiger dans le PLU « suffisamment d'arbres pour ne pas impacter la vue du voisinage » ?
- On voit la promesse de bâtiment « écologique » alors qu'on commence par détruire une maison habitée jusqu'à sa destruction et donc habitable... L'impact environnemental d'un bâtiment commence dès sa construction, a fortiori lorsqu'elle commence par une destruction (économie de la fonctionnalité, le meilleur déchet c'est celui qu'on ne produit pas, etc...)
 - *Pire : le texte donne l'impression que le projet de maison se fait sur un terrain vide, alors que ce sont les promoteurs du projet qui ont détruit la maison qui était dessus !*
- Il n'y a pas besoin de logements dans le quartier, il y a déjà toutes les friches militaires de plusieurs hectares à réhabiliter, pourquoi ne pas mettre une tour à cet endroit avec les autres ? Et qui peut croire qu'il y ai besoin d'autant de logements ? Beaucoup d'appartements en construction sur les friches militaires ne sont toujours pas vendus, et plusieurs bâtiments commerciaux cherchent encore preneurs à Avon...

En conclusion, **je trouve incompréhensible que le nouveau PLU autorise spécifiquement un projet qui paraît inutile, et des engagements plus forts vis-à-vis des riverains restent à inscrire dans la Zone de PLU dédiée** : arrêt du projet d'immeubles R+4 (rêvons un peu que les avis des habitants du quartier soient pris en compte...), obligation de retrait de la rue de (+15mètres comme les Sophoras ?) avec suffisamment de grands arbres (10 ?) cachant totalement la vue, constructions au même niveau que les maisons alentours (R+2) etc. etc. Plus globalement, on ne comprend vraiment pas pourquoi un tel projet est imposé alors qu'il n'y a aux dires de certains pas besoin de logements, et qu'il y a pleins d'hectares sur les friches militaires à réhabiliter : on comprend mal le besoin d'immeubles à cet endroit.

De ma fenêtre de riverain et simple citoyen, je trouve donc incompréhensible que les parties prenantes opposées au projet ne soit pas entendues, et espère que mes présentes contributions, pourront aider le processus d'élaboration du nouveau PLU au mieux pour nos villes et leurs habitants.

Bien cordialement,

Arnaud de Champsavin, riverain.

FRANCOIS-MARTINEZ*Objet :**Modification N°12 du PLU Uniquement sur la commune de Fontainebleau**Procédure de concertation sur l'évaluation environnementale (art. L. 102-" du code de l'urbanisme)**Observations concernant la résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison Forestière d'Avon (Zone 2)*

Avon, le 26 janvier 2023

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous mes observations quant au projet de résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne maison Forestière d'Avon, dans le cadre de la concertation organisée.

Je précise que je transmets mes observations vis l'adresse mail car l'accès au registre en Mairie de Fontainebleau est limité à des horaires trop restreints et ne permet pas l'accueil de tous les citoyens souhaitant s'exprimer.

Ce projet de 165 logements étudiants est annoncé sur un des derniers terrains jouxtant la commune d'Avon, à la lisière du stade de Football Benjamin Gonzo et des terrains du Centre National des Sports de la Défense. Il s'agit en conséquence d'un des axes d'entrée dans l'entité urbaine "Fontainebleau Avon". Cette entrée est actuellement caractérisée par sa végétalisation : zones sportives, zones arborées du site de la Maison Forestière, abords de la résidence des Sophoras, et jardins individuels. Depuis la forêt, les arbres cachent les bâtiments et sont garants du cachet et de l'attractivité de cette zone urbaine. Ce projet de verticalisation, massif, dépassant la cime des arbres actuels est donc délétère. Cette crainte est fondée par la constatation du chantier actuel de la résidence étudiante située rue Matry - rue Lagorsse, qui se caractérise par la masse du bâti – mono bloc bétonné en U, et l'ombre portée sur les habitations et les rues avoisinantes. Il s'agit donc d'un contresens total avec les arguments de préservation du patrimoine végétal qui sont promues en introduction du document de modification de PLU.

Ce projet ne répond pas à la question du stationnement. Cette zone est déjà saturée par les activités sportives (à toutes heures de la journée, soirées et weekend également) et les besoins des résidents. Les étudiants prévus comme occupants de ces logements sont en grande majorité véhiculés (au vu des formations proposées), et la superficie du terrain de la Maison Forestière est particulièrement exiguë. A ce jour, aucune projection n'a été produite.

Il faut également rappeler que le réseau de transports en commun se limite à une seule ligne de bus (ligne 8), dont les horaires sont à l'heure actuelle essentiellement adaptés aux trajets pendulaires Avon - Paris, via la gare SNCF, matins et soirs ; et ne correspondant donc pas aux besoins de formations étudiantes locales.

Une autre interrogation se porte sur l'impact d'une telle résidence sur les infrastructures existantes : aucune précision n'a été apportée quant à la mise en réseau électricité - eau - égouts - gaz. Cette implantation pourrait-elle avoir recours au réseau situé dans la commune d'Avon ? Et si oui, quels impacts seraient à attendre pour les logements mitoyens ? Enfin, il faut s'interroger sur l'opportunité de la construction d'une telle résidence, et sur les besoins réels en logements étudiants sur la zone Fontainebleau. Le projet a-t-il pris en compte les instituts concurrents proposés sur les centres hospitaliers voisins (formations métiers personnels soignants) ? L'absence de coopération concrète avec les pôles universitaires risque d'engendrer une perte d'attractivité du CHSSM, et par conséquent une inadéquation inversée entre le nombre de logements proposés et l'absence de demandes. Dans cette perspective, quelle pourrait devenir la destination de tels bâtis ? On pourrait considérer, dans ces conditions, qu'il y a un risque de communication mensongère auprès des riverains impactés.

Il est enfin à noter une discordance entre l'intitulé « Projet Maison Forestière d'Avon » et l'absence de concertation et d'information des riverains directs du site en projet, à savoir les résidents avonais, et non les bellifontains.

Au vu ces considérations, j'exprime un avis défavorable au projet de résidence étudiante sur le site de la Maison Forestière d'Avon, faute de présentations d'études objectives sur l'impact environnemental, structurel et social aux seuls riverains impactés, riverains avonais.

Caroline FRANCOIS-MARTINEZ



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

MODIFICATION N°12 DU PLU

Communes de FONTAINEBLEAU & AVON - Plan Local d'Urbanisme
Procédure de concertation sur l'évaluation environnementale

« Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. »

- Aucune étude à ce jour n'a démontré le besoin de logement social étudiant dans ce quartier éloigné de toute structure universitaire. Qui peut garantir que ces chambres vont effectivement servir à loger des étudiants dans le besoin ?

« Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural. »

- En quoi une nouvelle construction qui promet d'artificialiser des sols, d'abattre une vingtaine d'arbres matures et de dériver des sources souterraines paraît-elle exemplaire ? Il faudrait développer largement les caractéristiques de la réalisation.

« Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget. »

- Tournure de phrase fallacieuse ! Le terrain a été vendu avec la maison encore dessus. C'est la SEM qui l'a détruite de manière cavalière aux aurores en octobre 2021, devant l'opposition des riverains mobilisés. Personne n'avait été notifié. Aucune étude n'avait été faite. Le permis de destruction a été affiché en même temps que les pelleteuses sont arrivées. Par la suite, un garde de sécurité privé embauché par la SEM a été posté pendant une dizaine de jours devant chez nous, 24H/24 et 7j/7, à observer les allées et venues de chacun. On se sentait épiés dans nos propres maisons. L'actionnaire principal de la SEM étant la CAPF (la Ville de Fontainebleau est également actionnaire), il n'y a aucun contre-pouvoir à ce projet immobilier juteux. La manière dont cette affaire a été menée laisse présager de l'honnêteté du projet.

« La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel »

- Je ne vois pas du tout en quoi le dispositif réglementaire futur est renforcé dans ce sens. Si c'était le cas j'en serai ravie, mais le règlement de la Zone UDc3 projeté montre bien que ce n'est pas le cas. Article 13 Espaces libres, aires de jeu et plantations « dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige ». On passerait donc d'une vingtaine d'arbres à l'heure actuel a 4. Si c'est ce qu'on entend par « autant que possible », c'est absolument scandaleux. On dénaturerait totalement le paysage et la qualité de vie dans le quartier.

« Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé.

Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDC, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDC a cependant du être adapté pour ces projets. Dans le cas des rues Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée.

Pour la rue du rocher, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur UDC3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...) »

- Ici encore, j'alerte sur le caractère éminemment malhonnête de cette tournure de phrase. Le quartier du Rocher comporte essentiellement des constructions pavillonnaires. Attention à ne pas ériger la résidence des Sophoras en exemple, car c'est bien au contraire une anomalie qui dénote dans le quartier.

« Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.

Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti actuel aux implantations principalement en ordre discontinu.

L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier. »

- Bien sûr que ce projet impacte le voisinage immédiat ! Nous avons des arbres magnifiques, une entrée de ville qui était verdoyante en permanence. Une tour défigurerait complètement le quartier !

« Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible le paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative. »

- Des précisions doivent être données sur les mesures réglementaires en question. Car je n'en vois aucune justement.

« En secteur UDC3, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement »

- C'est beaucoup trop peu ! Même les immeubles des Sophoras qui est pris en exemple dans la notice est à 18m de retrait. 10m dénaturerait tout à fait le quartier !

Quant à la procédure même d'enquête publique : je suis effarée d'apprendre que mes connaissances bellifontaines qui ont souhaité déposer un commentaire en mairie dans le cadre de cette enquête publique ont eu toutes les peines du monde à accéder au dossier. Les agents disaient ne pas être au courant de l'enquête en cours et ont cherché à les éconduire, avant de leur faire subir un temps d'attente était exagérément long face à leur insistance. Cette enquête n'a fait l'objet d'aucune communication ni d'affichage en mairie et sera restée extrêmement confidentielle. Cela reste en ligne avec la manière dont a été conduite la concertation citoyenne sur la maison forestière jusqu'ici, je n'en suis nullement étonnée. Il ne faut pas s'étonner de la défiance démocratique si les rares opportunités de participer à la vie locales sont aussi dissuasives et manquent autant de sincérité.

Cordialement,

Anne-Charlotte Hill, riveraine.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Projet pour notification aux PPA et enquête publique

Observations concernant la modification N°12 du PLU de Fontainebleau

Préservation diversité commerciale en centre ville

- Excellente initiative

Résidence universitaire rues Matry-Lagorsse

- La zone concernée couvre la chaufferie de EHPAD communal. Que deviendra cet EHPAD ? Comment sera-t-il chauffé ?
- Le nouveau bâtiment en R+5+attique dépassera grandement celui de l'EHPAD R+3 devant lequel il se trouvera donnant aux occupants de l'EHPAD, à partir de leurs chambres, une vue fermée sur un ensemble bétonné ; sans compter la lumière perdue par l'EHPAD puisque la résidence universitaire sera posée devant, au sud, lui cachant le soleil de sa hauteur.
- Côté rue Dr Matry, la résidence universitaire (18m) sera plus haute que l'Hôspice du Mont Pierreux (14,5m) gâchant la perspective des fenêtres de l'Hôspice. Aujourd'hui, cette perspective débouche sur un décor boisé qui cache les bâtiments de l'EHPAD. En outre, les caractéristiques historiques, architecturales ainsi que la rénovation de qualité de l'Hôspice risquent de pâtir grandement de la proximité d'une résidence universitaire si celle-ci ressemble à celle de la rue Lagorsse dont les volumes et l'esthétique sont indignes de la ville.
- Devant l'EHPAD, se trouve un petit square doté de bancs et agrémenté de quelques statues où les résidents viennent passer du temps, lire, discuter, se reposer. Je crains que cet espace disparaisse ou bien, s'il subsiste, qu'il soit déserté à cause des nuisances provoquées par la proximité du nouveau bâtiment
- Outre le square cité ci-dessus, la parcelle envisagée pour la RU est encadrée sur 2 côtés par des haies et arbres qui seraient abattus ; même si l'intention de planter de nouveaux arbres existait (ce qui n'est pas évident à la lecture de l'exposé du contenu de la modification) , il faudrait de nombreuses années pour les voir se développer.
- Dans l'exposé, écrire que « le nouveau bâtiment ... saura s'intégrer... » relève d'une affirmation proche des pratiques commerciales des agents immobiliers vantant les « potentialités » d'un piètre bien. Il est vrai que le savoir faire existe, mais qu'en sera-t-il de la décision finale ? Prendra-t-elle en compte les aspects esthétiques, historiques, patrimoniaux, sociaux si importants dans ce quartier ?
- Puisque le campus Damesme se construit et se développe, pourquoi ne pas y intégrer cette RU qui y aurait parfaitement sa place ?

Résidence universitaire rue des Archives

- Une entrée dans Fontainebleau qui se fait dans la verdure et les arbres, en bordure de forêt, avec des stades ouverts, mais qui va buter sur deux barres « bétonnantes ».
- Cette RU sociale rejette les étudiants dans un environnement où ils pourront sans doute développer leurs qualités physiques et sportives, mais qui ne leur offrira pas grand-chose d'autre. Peu de commerces, peu de loisirs, peu de sorties proches et surtout un accès long et difficile pour rejoindre leurs lieux d'étude qui se trouvent de l'autre côté du canal.

Points 3 et 4 de la modification

- Je n'ai découvert cette modification qu'il y a petite semaine seulement, du fait du peu de publicité entourant cette concertation. Je n'ai pas eu le temps d'étudier ces deux articles de la modification.

Le 26 janvier 2023

Pierre KNAFO

Avon, le 26/01/2023

Objet : Modification N°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur la commune de Fontainebleau - Procédure de concertation sur l'évaluation environnementale (art. L. 102-" du code de l'urbanisme).

Observations concernant la résidence étudiante en projet sur le site de l'ancienne Maison Forestière d'Avon (Zone 2)

Tout d'abord, je tiens à faire enregistrer les discordances suivantes :

- Le projet est appelé "Maison Forestière d'Avon" mais, depuis le début, les riverains directs du site en projet (à savoir les résidents avonnais, et non les bellifontains), ne sont ni concertés ni informés ;
- Dans les documents présentés :
 - o La formulation laisse sous-entendre que le terrain de la « Maison Forestière d'Avon », acheté par la SEM, était un terrain nu, sans aucune construction dessus. La vérité est autre : au moment de l'achat, une maison forestière, patrimoine historique de la région de Fontainebleau-Avon, était bien édifiée sur la parcelle. Malgré la mobilisation des riverains et habitants d'Avon pour demander la sauvegarde de ce bâti, ces derniers n'ont reçu aucune écoute de la part de la commune de Fontainebleau ni de la SEM. Ce bâtiment a été rapidement détruit et laisse aujourd'hui place à une friche. Cette façon de faire est d'autant plus déplorable, qu'actuellement les maisons forestières sont rachetées par la ville afin d'être réhabilitées dans un souci de préservation du patrimoine culturel de la région de Fontainebleau-Avon. Quelle ironie !!!
 - o Les termes « frange végétalisée » et « haute tige » semblent apporter une plus-value au projet. Or, lors de la mobilisation des riverains pour conserver en l'état la maison forestière et son terrain, cet argumentaire avait déjà été porté par le collectif de citoyens. Ces arguments ne semblaient, à l'époque, n'avoir aucun intérêt pour les dirigeants de la SEM et de la ville de Fontainebleau.

Végétalisation et environnement : le projet de 165 logements étudiants est annoncé sur un des derniers terrains jouxtant la commune d'Avon, à la lisière du stade de Football B. Gonzo et des terrains du CNSD. Il s'agit donc d'un axe d'entrée dans l'ensemble urbain "Fontainebleau Avon". Cette entrée est actuellement caractérisée par sa végétalisation : zones sportives, zones arborées du site de la Maison Forestière, abords de la résidence des Sophoras, et jardins individuels. Depuis la forêt, les arbres cachent les bâtiments et sont garants du cachet et de l'attractivité de cette zone urbaine. Il est à craindre un projet de verticalisation massif, dépassant la hauteur des arbres actuels. Cette crainte est d'ailleurs renforcée par le chantier actuel de la résidence rue Matry - rue Lagorsse, qui se caractérise par la réalisation d'un bâti

massif, et l'ombre portée sur les habitations avoisinantes. Il s'agit donc d'un contresens total avec les arguments de préservation du patrimoine végétal qui sont promues en introduction du document de modification de PLU. De plus, dans un contexte de changement climatique, est-il judicieux de bétonner d'avantage les sols et ainsi empêcher la pénétration des eaux de ruissellement.

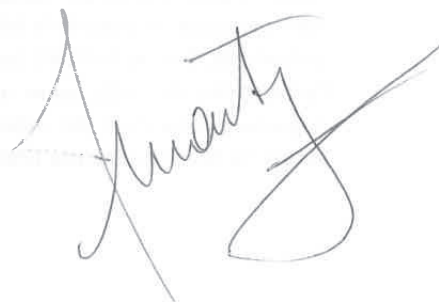
Stationnement : cette zone est déjà saturée par les activités sportives (à toutes heures, soirées et weekend compris) et les besoins des résidents. Les étudiants prévus comme occupants de ces logements sont en grande majorité véhiculés (au vu des formations proposées), et la superficie du terrain de la Maison Forestière est particulièrement restreinte. A ce jour, aucune projection n'a été réalisée.

Transports en commun : rappelons que le réseau actuel se limite à une seule ligne de bus (ligne 8), dont les horaires sont à l'heure actuelle essentiellement adaptés aux trajets pendulaires Avon - Paris, via la gare SNCF, matins et soirs ; et ne correspondant donc pas aux besoins de formations étudiantes in situ. Rajouter de nouvelles lignes de bus ou augmenter le nombre de rotation des lignes existantes ne peut que conduire à un ralentissement de la circulation automobile sur les axes de circulation actuels, par ailleurs déjà bien surchargés.

Impact sur les infrastructures existantes : aucune précision n'a été apportée quant à la mise en réseau électricité - eau - égouts - gaz. Cette implantation pourrait-elle avoir recours au réseau situé dans la commune d'Avon ? Et si oui, quels impacts seraient à attendre pour les logements mitoyens ? Les réseaux d'approvisionnement et d'évacuation sont-ils dimensionnés pour pouvoir accueillir de telles constructions ? Au vu du projet immobilier prévu sur les subsistances militaires, devra-t-on créer d'autres forages ou châteaux d'eau ?

Opportunité de ces projets : il faut s'interroger sur la nécessité de réaliser la construction d'une telle résidence, et sur les besoins réels en logements étudiants sur la zone Fontainebleau. Le projet a-t-il pris en compte les instituts concurrents proposés sur les centres hospitaliers voisins (formations métiers des personnels soignants) ? Les étudiants en fin de cycle vont-ils pouvoir continuer leur formation sur la région de Fontainebleau ou, suite à l'absence de terrain de stage ou autres, vont-ils devoir terminer leur cursus ailleurs ? L'absence de coopération concrète avec les pôles universitaires risque d'engendrer une perte d'attractivité, et par conséquent une inadéquation inversée entre le nombre de logements proposés et l'absence de demandes. Dans cette perspective, quelle pourrait devenir la destination de tels bâtis ? On pourrait alors considérer qu'il y a un risque de communication mensongère auprès des riverains impactés.

Après toutes ces considérations, je donne un avis défavorable au projet de résidence étudiante sur le site de la Maison Forestière d'Avon, faute de présentations d'études chiffrées sur l'impact environnemental, structurel et social aux seuls riverains impactés, riverains avonnais.

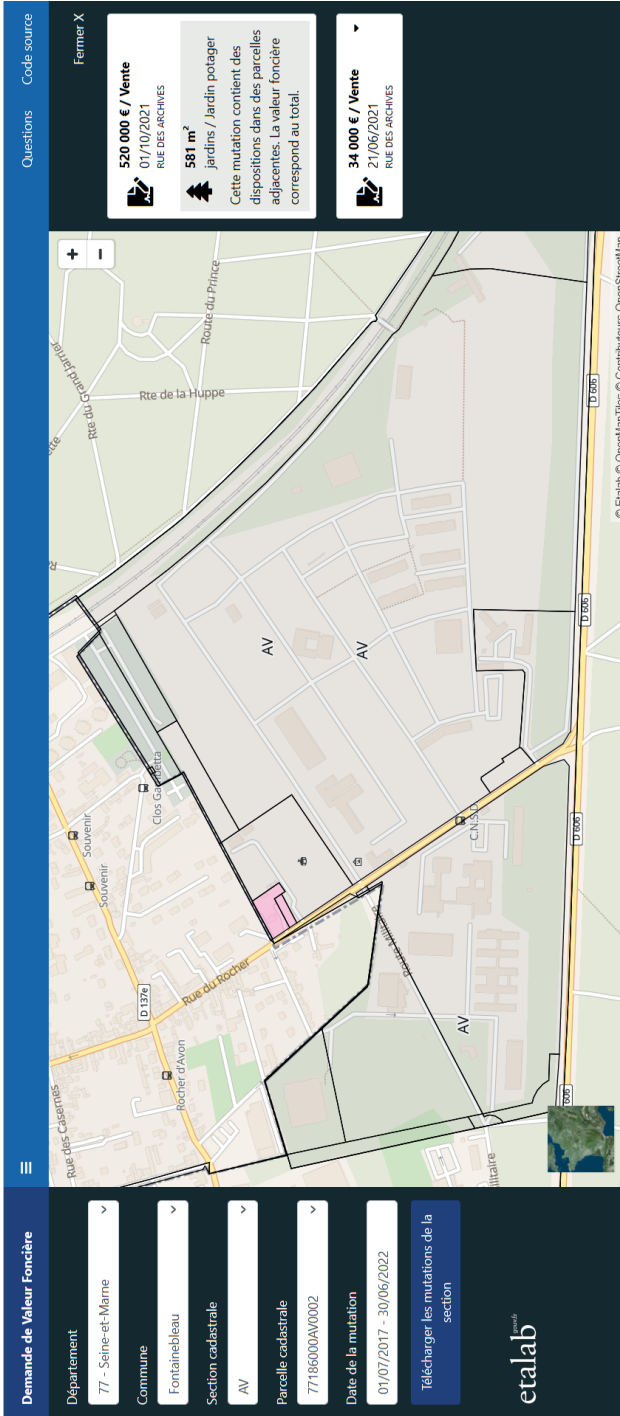


Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Communes de FONTAINEBLEAU & AVON - Plan Local d'Urbanisme
Modification n°12 - // Notice de présentation - // pages 20-21
Dossier de consultation de la MRAe, de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique – Décembre 2022

Les remarques ci-après relèvent les incohérences du texte et s'inspirent de la grande différence projet/réalisation constatée dans des constructions récentes de résidences universitaires sur la ville de Fontainebleau.

Texte Notice pages 20 et 21	Observations
Cette résidence, portée par la SEM du Pays de Fontainebleau, doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale. En effet, la majorité des résidences programmées sur la commune de Fontainebleau sont des résidences privées notamment à cause de la pression foncière sur les terrains disponibles. Pour ce projet de 165 chambres, la SEM ambitionne une réalisation exemplaire en terme environnemental et architectural.	A ce jour aucune enquête n'a validé le besoin de constructions de logements étudiants sur Fontainebleau. Le nombre d'étudiants accueillis initialement prévu serait à ce jour, selon une déclaration du maire fin 2022, incertain du fait d'une réduction notable du budget de réhabilitation du quartier Damesmes, futur campus. D'autre part l'enquête de l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) réalisée en 2016 (46 340 étudiants y ont répondu) indique que seulement 12.2% d'entre eux vivent en résidence universitaire. Et le quartier des Subsistances proposera également dans sa réhabilitation, une autre résidence universitaire de 145 chambres (présentation du 12/05/2022) faisant l'objet d'une première tranche de travaux. Quant à « la réalisation exemplaire en terme environnemental », rappelons que le bilan carbone de la destruction/reconstruction est loin d'être favorable : en effet le secteur du bâtiment est le plus grand contributeur au réchauffement climatique en France en générant un tiers des émissions de CO2. Il représente 44 % de la consommation énergétique dans l'Hexagone et génère 75 % des déchets par an. Ce sont près de 46 millions de tonnes de gravats, de bois et de verre produits chaque année, pour la plupart issus des démolitions. Un bilan particulièrement lourd, visé par la Stratégie Nationale Bas-Carbone adoptée en 2015. Cette dernière a fixé au secteur un objectif de réduction de 54 % des émissions de CO2 à l'horizon 2028 par rapport à 2013, et de 87% à l'horizon 2050. Pour jouer un rôle majeur dans la transition écologique et énergétique, le secteur du bâtiment doit non seulement repenser ses méthodes de construction mais surtout privilégier le traitement du stock de bâtiments existants, à chaque fois que cela est possible. Autrement dit, apprendre à réhabiliter, réemployer, recycler ce qui peut l'être et « verdier » des immeubles anciens. La maison forestière ayant été détruite en grande précipitation en octobre 2021 (le terrain comporte désormais un tas de gravats), il convient d'apporter la plus grande attention aux performances énergétiques de la future construction et de respecter l'environnement arboré du site. Question subsidiaire : quel est le DPE envisagé pour le nouveau bâtiment ? Aucune précision n'a été apportée, si ce n'est l'application de la NF HABITAT HQE RT 2012 - c'est la loi. Ce projet va de plus à l'encontre de la lutte contre l'artificialisation des sols (voir plus bas) à l'heure où les infiltrations des eaux de pluie sont plus que nécessaires pour recharger les nappes souterraines souffrant déjà, en cette période de l'année, de déficit chronique.

Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.	La maison ET le terrain ont été vendus, la maison rapidement détruite (octobre 2021). On est interpellé de lire aujourd'hui dans la presse locale (La République de S&M, édition du 16/01/2023) que la ville de Fontainebleau et la CAPF se soucient désormais de sauvegarder le patrimoine immobilier dont se déleste l'ONF. Une erreur a été commise en détruisant une maison en bon état qui aurait pu trouver une autre vocation, essayons de sauver ce qui peut l'être en n'aggravant pas un bilan déjà très contestable. • première parcelle de qui à qui ? le 21/06/2021 pour 581m2 de jardin (cf extrait dvf) • la totalité soit la maison plus le terrain et parcelle précédente a été revendue à la SEM 77 le 1/10/2021 (cf extrait dvf) • date délivrance permis de démolir 12 juillet 2021 !! donc antérieure à l'achat • travaux de démolition début octobre 2021 
<i>Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat. Le nouveau projet prévoit l'implantation de deux bâtiments, sous forme de plots en cohérence avec l'environnement bâti</i>	La description du projet est contradictoire avec l'annonce qu'il n'impactera que très peu le voisinage (165 chambres). L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Le gouvernement souhaite protéger ces espaces naturels, en instaurant l'objectif de "zéro artificialisation nette" prévu par le Plan Biodiversité, et travailler avec les collectivités pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols.

actuel aux implantations principalement en ordre discontinu. L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.	Amplification de la fracture territoriale : L'étalement urbain et la construction en périphérie des villes renforce également la fracture sociale déjà présente en reléguant notamment une partie des habitants à l'écart du centre-ville, provoquant sa désertification et la dévalorisation des petits commerces. Pour atteindre le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la réforme engagée encourage la mobilisation des surfaces déjà artificialisées en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches. La qualité urbaine est la condition d'acceptation de la densité : à cet égard, la loi Climat Résilience renforce les mesures de valorisation de la "nature en ville" (identification des zones de renaturation préférentielle dans les SCOT, obligation d'OAP pour les trames vertes et bleues et la protection des franges urbaines dans les PLU, obligation de coefficients de biotope par surface dans les PLU, dérogation au PLU pour faciliter la végétalisation et les espaces extérieurs au logement etc.).(Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires)
La particularité de ce terrain est sa frange végétalisée, notamment par des arbres de hautes tiges, qui donnent un caractère très vert et boisé à cette entrée de ville. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel	Quelles sont les mesures pour renforcer le dispositif réglementaire ? Précisions indispensables à apporter sur le « autant que possible ».
On note également que les implantations bâties autour du site sont principalement en retrait des voies avec le maintien d'une bande végétalisée en premier plan depuis l'espace public. Notamment, les bâtiments des Sophoras sont en retrait de 18m pour les premiers, pour des bâtiments de hauteur d'environ 20m. Le nouveau projet conserve donc lui aussi un retrait par rapport à la voie (10m minimum) accompagné d'un premier plan végétalisé.	Le quartier qui sera impacté ne se limite pas à la résidence des Sophoras. Il faut aussi considérer tout l'environnement pavillonnaire.
Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la	La ligne de bus 8 propose une desserte toutes les demi-heures en tout début de matinée puis toutes les heures. Si le trafic est augmenté (en tenant compte des difficultés de recrutement de chauffeurs qui peut aussi induire une limitation des cadences), la pollution aérienne le sera tout autant. Notons aussi que la ligne SNCF est saturée (retour des étudiants dans leur famille le week-end).

desserte en transport collectif en créent une polarité supplémentaire cette ligne.	En considérant le caractère peu pratique des transports en commun, on peut s'attendre à ce que 165 chambres soient autant de véhicules individuels. Quid des parkings pour tant de véhicules potentiellement supplémentaires sur le quartier ? Une étude de la densification de la circulation a-t-elle menée ? La pollution engendrée par l'augmentation des flux estimée ? La voirie y résistera-t-elle ? On peut aussi constater que les arrêts desservis par la ligne 8 sont éloignés du campus Damesmes et autres établissements d'enseignement supérieur.
Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.	La notion de « moins possible » est fortement négative et laisse présager, du fait de son imprécision, un résultat peu concluant d'un point de vue environnemental et urbanistique.
Le classement actuel du terrain en secteur UCd (secteur d'Avon mêlant constructions pavillonnaires et petits collectifs où la présence d'activités est marquée) ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence étudiante tel qu'il est envisagé. Dans les deux cas, il a été choisi de reclasser les secteurs de projet en secteur UDC, secteur déjà utilisé pour d'autres projets de résidences étudiantes et permettant ainsi de garder une cohérence des destinations. Le règlement de la zone UDC a cependant dû être adapté pour ces projets. Dans le cas des Matry/Lagorsse, c'est la règle générale qui doit être légèrement modifiée et clarifiée. Pour la rue du rocher, les évolutions nécessitent la création d'un sous-secteur Dc3. En particulier, le règlement intègre pour ce projet des dispositions spécifiques visant à assurer l'intégration dans le site existant (retrait de la voie, végétalisation des abords...)	La réalisation décevante de la résidence rue Lagorsse doit alerter les décisionnaires et/ou élus pour ne pas reproduire ce type d'opérations, très éloignées des prévisions vendues aux riverains ... et aux acquéreurs (bien que s'il s'agit de simples placements, peu leur chaut, on en convient). Ce « tripatouillage » menant à une bétonisation à tous crins donne de piètres exemples de réalisation sur le terrain.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

En conclusion, on regrette que les aspects environnementaux, bien que déclarés prégnants dans cette notice, ne soient pas sérieusement considérés, tout comme ses conséquences, entre autres, sur la circulation. Ce projet bouleversera le cadre de vie du quartier, augmentera globalement la pollution, sans oublier les dimensionnements de l'approvisionnement/assainissement en eau par exemple.

A l'heure où la CAPF et son actionnaire principal la ville de Fontainebleau, se soucient de sanctuariser les maisons forestières et leur environnement, afin d'empêcher les investisseurs privés de les détourner d'une vocation plus respectueuse de l'environnement et des habitants, suggérons la construction d'un bâtiment à énergie positive, au service des habitants du quartier et au-delà (tiers lieu, succursale de la maison des associations (salles de réunion), maison de quartier, recyclerie, point d'information sur tourisme, escalade en forêt, biosphère (en relais de la Réserve de Biosphère), location VTT, etc.). Et ce d'autant que la construction de 165 chambres supplémentaires sur la ville n'est pas, voire plus, justifiée, et sachant qu'une autre résidence universitaire de 145 chambres est prévue dans le projet des Subsistances (présentation du 12/05/2022). Rappelons enfin que le projet de territoire de la CAPF précise dans son ambition 2 la volonté de « *protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager* », projet voté par la ville de Fontainebleau.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

CONCERTATION – MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU-AVON UNIQUEMENT SUR FONTAINEBLEAU

Dossier de consultation de la MRAe, de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique

Les remarques ci-après relèvent les incohérences du texte et font remarquer les fossés entre les discours tenus et les actions faites par rapport aux enjeux sociétaux et environnementaux actuels et futurs.

Texte Notice	Observations
Page 18, à propos de la résidence Rue Lagorsse « juste en face du futur campus Damesme, cette résidence doit permettre l'accueil de 150 logements étudiants sur une parcelle... » Page 20, à propos de la résidence prévue Rue du Rocher « ...doit permettre la réalisation de logements étudiants à vocation sociale »	On remarque que les logements « à vocation sociale » se retrouvent curieusement dans la résidence la plus éloignée du centre de Fontainebleau
Page 20. Le site est celui d'une ancienne maison ONF, aujourd'hui détruite, et dont le terrain a été mis en vente par l'office, qui se sépare régulièrement d'éléments de son patrimoine afin d'alléger son budget.	La maison est aujourd'hui détruite par pur cynisme de la SEM (et de Mr. Valletoux, son marionnettiste). Elle a été démolie de façon précipitée en octobre 2021, sans qu'aucun affichage du permis de démolition ne soit présent dans les délais impartis par la loi, par conséquent sans que personne puisse faire un recours, et sans justification valable. Et SURTOUT sans que le projet de résidence étudiante soit confirmé (cette concertation pour modification du PLU plus d'un an après en est la preuve). Un investissement (démolition + vigile) que la SEM a engagé avec de l'argent public et qui est totalement injustifié. Le cynisme évoqué prend tout son sens lorsqu'on tient compte des propos tenus aujourd'hui par M. GONDARD et M. GOUHOURY concernant l'achat des maisons forestières de la Croix du Grand Veneur et de Macherin (en bien pire état que l'était la maison forestière du Rocher d'Avon). Source : Article à ce sujet sur La République de Seine et Marne : https://actu.fr/ile-de-france/fontainebleau/77186/maisons-forestieres-a-fontainebleau-lagglomeration-rachete-deux-joyaux-de-la-foret_56616686.html La maison forestière du Rocher d'Avon était un vestige de l'ampleur de la forêt autrefois. Elle aurait pu parfaitement devenir un « point pédagogique forestier » en

	ville, pour sensibiliser les riverains aux usages et protection de la forêt, pour faire le lien entre ville et forêt.
<i>Page 20. Bordé par une allée au Nord et des équipements sportifs au Sud et à l'Est, le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat.</i>	Aurait-on oublié sciemment de citer les maisons situées à l'Ouest ? C'est à dire, juste en face du terrain (cf. photo), et accessoirement celles qui vont être réellement impactées par cette construction. La notice s'est bien gardé de faire apparaître dans les photos cette zone là.  En terme d'impact direct, ce sont bien des riverains avonnais qui sont concernés. Concrètement un bâtiment en R+6 (cf. points suivants) va considérablement impacter visuellement et en termes d'ensoleillement les logements situés à l'ouest. Sans compter les nuisances sonores et lumineuses pour les étudiants dont les chambres se trouveront côté stade (entraînements les soirs en semaine jusque tard, match les samedis et dimanches matin...). « Autant que possible » n'est aucunement concret en termes d'engagement, et cela veut strictement rien dire. Autant que possible par rapport à quoi ? A qui ? Sur quelle base ?
<i>Page 20. Le projet s'intègre donc dans cet environnement et le dispositif réglementaire est renforcé en ce sens afin de maintenir autant que possible le paysage actuel</i>	

<i>Page 20. L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant sans dénaturer le quartier.</i>	Plusieurs faux arguments dans cette phrase. 1. Ce n'est pas car il y a des tours bétonnées autorisées par le passé qu'il est légitime de reproduire la même erreur. 2. Grosse incohérence lors qu'on contraste ce texte avec la présentation du projet de résidence par la SEM. Le terrain fait 2722m2, il est prévu de construire 165 chambres de 20m2 environ, soit 3300m2, si l'on ajoute les espaces communs, disons à minima 1000m2 en plus, soit 4300m2. A cela il faut ajouter le parking (souterrain?) et les espaces « bétonnés » extérieurs. Il me semble impossible de garder les promesses du R+3 et assez difficile du R+4, si le projet prétend conserver des zones arborées dans le terrain.
<i>Le site est desservi par la ligne de bus 8 qui se situe à moins de 300m et la réalisation de nouveaux logements pourra être l'opportunité de renforcer la desserte en transport collectif en créant une polarité supplémentaire cette ligne.</i>	L'offre de la ligne 8 n'a cessé de diminuer ces dernières années. Les utilisateurs quotidiens de la ligne 8 (dont je fais partie) ne comptons plus les « non-passages » des bus dus notamment à la pénurie de conducteurs. Les bus disponibles, notamment aux heures pointes sont déjà bondés. L'arrivée de tous ces nouveaux habitants (n'oublions pas les projets pharaoniques du Bréau, des Subsistances et des Héronnières) ne ferait qu'empirer cette situation. L'état actuel des transports publics est déplorable, et croire que cela va s'arranger serait se voiler la face. La ligne R est déjà saturée.
<i>Toutes les mesures réglementaires sont prises pour que ce projet s'intègre dans l'environnement urbain actuel et qu'il bouleverse le moins possible paysage. Il doit au contraire permettre de structurer et d'améliorer l'entrée de ville actuelle en lui redonnant une identité et une image qualitative.</i>	Au même titre que « autant que possible », l'expression « le moins possible » est en tout point floue et laisse présager le pire... Les bouleversements seront bel et bien là et son loin d'être négligeables ! Car la résidence étudiante n'arrive pas seule, elle arrive accompagnée de trois autres gros projets dans le même secteur : le nouveau Bréau (en construction) et les projets des Subsistances et Héronnières à venir. Ce sont qu global plusieurs milliers de personnes qui vont, à terme, habiter dans cette zone jusque là (plus ou moins) préservée en lisière de forêt. Quid de l'assainissement et acheminement/pompage pour l'eau potable ? Quid de l'augmentation de la circulation sur des rues où le passage est déjà très

	important ? Quid des places de stationnement (grosses difficultés de stationnement sur la Rue du Rocher/Allée du Rocher et Rue des Archives le soir avec les activités du Stade). Quid de la « zéro artificialisation nette » des sols ? Quid de la pollution visuelle de toutes ces tours (Substances, Héronnières, Résidence Étudiante...) là où actuellement il y a de la verdure ? Quid de l'étude de besoin en termes de logement étudiants ? Quid de la résilience des villes, de la transition écologique, de l'autonomie alimentaire ? Quid du bon sens ???
--	--

En conclusion, faisons les choses ensemble, faisons les choses dans l'intérêt de tous et non pour l'avarice de quelques uns ! Construisons un monde de demain vivable et non seulement un monde d'aujourd'hui rentable !

Avonnaise depuis 3 ans, parisienne avant, et bacotte encore avant, j'ai choisi de m'installer à Fontainebleau-Avon (oui, dans la vie de tous les jours c'est une seule et même ville) pour son cadre, pour sa proximité de la forêt, pour son patrimoine. Aujourd'hui je suis profondément attristée de voir le béton conquérir les zones arborées partout dans le territoire et particulièrement autour de mon domicile. J'espère sincèrement que des leçons soient tirées de cette concertation (et de celles à venir) et les dégâts cessent (destruction de la maison forestière du Rocher d'Avon, nouvelle place de l'étape...) en faveur de décisions communes pour un futur vivable et agréable pour toutes et tous.

Andrea Piqueras

Communes de FONTAINEBLEAU & AVON - Plan Local d'Urbanisme**Modification n°12 - // Notice de présentation - // pages 20-21****Dossier de consultation de la MRAe, de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique – Décembre 2022**

Bellifontain depuis plus de 40 ans, Ingénieur de Recherches retraité de l'Ecole Nationale Supérieure de Mines de Paris, spécialité hydrogéologie quantitative, je m'étonne de la frénésie de bétonnisation à outrance sur la commune de Fontainebleau depuis quelques années.

Les projets tombent comme à Gravelotte et on s'aperçoit que le résultat fini est souvent bien éloigné des images de synthèse idylliques présentées en amont mais je m'interroge surtout sur l'artificialisation des sols et le déficit hydraulique d'alimentation des nappes phréatiques inhérent. Ces nouveaux projets ne sont même pas vertueux au niveau énergétique (on se limite aux réglementations en vigueur au jour J) et aucun système de récupération des eaux pluviales n'est généralement prévu et sur Fontainebleau, il n'existe pas de réseau séparé de récupération de ces eaux pluviales (tout se déverse dans le tout à l'égout commun et son cortège de problèmes au moment d'événements pluvieux intenses).

Plus généralement, il me semble que l'on prend le problème à l'envers. On crée un grand nombre de logements (pour particuliers ou étudiants) alors qu'il n'y a pas d'emplois sur le secteur, la ligne R du transilien vers Paris est saturée aux heures de pointe, les écoles prévues n'en sont qu'au stade de bâtiments abandonnés (caserne Dasmesses par exemple), les budgets pour l'installation de ces écoles fondent comme neige au soleil, les transports urbains sont sous dimensionnés voire inexistantes, etc... Par exemple, au niveau de la ligne de bus n°1 desservant le centre-ville, dès 19h et jusqu'à 22h, il n'y a qu'un bus par demi-heure !!!, passé 22h prévoyez de bonnes chaussures de marche pour gagner le centre-ville ou l'ensemble des quartiers périphériques.

Et quid du dernier « scandale » en cours de mise au grand jour par de fins observateurs : la destruction de la maison de l'actuel restaurant du Patton pour y faire une nouvelle fois un ensemble de 30 logements et 60 places de parking associées. En surface ces parkings contribueraient une fois de plus à l'artificialisation des sols et si en souterrain créeraient une barrière hydraulique sur l'écoulement naturel de la nappe vers l'exutoire dans le parc du château situé à proximité.

En résumé, on s'aperçoit donc que Fontainebleau est bien en transition comme on nous le vend depuis quelques années mais malheureusement vers du « grand n'importe quoi ». A qui cela profite-t-il ?, la question est sur beaucoup de lèvres.

Le 27 janvier 2023 - Pascal VIENNOT

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

AVIS du 26/11/23.

en joint avec avis (3 feuillets)

du 30/11/23

Modification n°12 du PLU uniquement sur Fontainebleau

Evaluation environnementale d'une résidence étudiante en projet sur l'ex-site ONF de l'ancienne maison forestière d'Avon (zone 2)

Observations citoyennes.

Le 24 janvier 2023 / Avon, allée du Rocher

I) Un projet de bétonnage massif non adapté aux nouvelles et hautes exigences environnementales :

1) Ignorant l'esprit de la loi Climat et Résilience (22/8/2021) qui demande de « ralentir le rythme de l'artificialisation », de « préserver les sols », de prendre « en compte leurs fonctions écologiques ».

- malgré le souhait du président de la République d'enrayer la perte de la biodiversité d'ici 2030 : plan Biodiversité, juillet 2018

- en dépit des objectifs du PADD (version du 13/12/2022), projet porté par le Pays de Fontainebleau afin de protéger le patrimoine paysager et architectural.

2) Sur un espace traumatisé par la destruction brutale (octobre 2021) de la maison forestière édifiée sur ce terrain depuis les années 1850 et le décapage de son parc boisé aux multiples essences bien présentes dont il ne reste aujourd'hui qu'une triste rangée d'épicéas sur les pourtours.

3) Générant alors une dangereuse avancée de l'étalement urbain sur les espaces bordiers de l'entrée Sud, la venelle séparant les Sophoras de la parcelle/Maison forestière marquant de ce côté linéairement le front d'urbanisation.

Si on change d'échelle géographique, en « dezoomant » les photos prises au sol proposées dans la notice de la SEM en utilisant cette fois une photo aérienne on met en évidence la distribution spatiale de l'entrée Sud de Fontainebleau (source Google MAPS)

L'ex-parcelle/maison forestière de l'ONF (et sa prolongation concomitante stade Benjamin Gonzo et espaces arborés) y apparaît alors nettement comme une lisière angulaire, et comme un continuum du périmètre des 50 ha des terrains militaires de la Cité des Sports de la Défense, rue des Archives.

Ce périmètre, retravaillé en 2012-2014, composé d'espaces verts, de prairies « hautes », sous-bois, de clairières au milieu desquels « l'empreinte du bâti » a été volontairement réduit par les architectes, la hauteur des arbres conditionnant « l'écriture architecturale » « pour retrouver... une atmosphère de cœur de forêt » (sources : contruction21.org).

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

4) Investissant par la monumentalité de deux blocs de 4 ou 5 étages, le tissu périurbain environnant essentiellement horizontal, composé de maisons avec jardinets : la présence singulière en retrait des immeubles des Sophoras et du Rocher représente plutôt une anomalie, une incohérence dans le bâti actuel du quartier.

II) Des réservoirs de biodiversité impactés dans leur continuité écologique.

- 1) Concernant le massif forestier dont le rôle de climatiseur a été bien mis à mal ce dernier été 2022 par une sécheresse historique sans précédent avec épisodes caniculaires, absences de pluies.

Les effets néfastes d'un nouvel îlot de chaleur seront cumulés avec ceux du futur énorme chantier des Subsistances et du Bréau.

- 2) Concernant la faune dans nos jardins, on croise des écureuils roux (de plus en plus rares), des hérissons, des oiseaux, des insectes rares aujourd'hui comme le grand capricorne (protégé), des lézards, taupes, petits rongeurs, fouine, martremenacés d'être bloqués par une barrière de béton nouvellement interposée sur des sols imperméabilisés.

III) Concrètement un atout pour la population cette résidence ?

- 1) Un confort d'usage ?

Excentrée, éloignée de la ville « quart d'heure »

A 4 km de l'hyper-centre, à une demi -heure à pied de la gare SNCF. Avec des déplacements problématiques en voiture nécessaires vers les lieux d'enseignement.

- 2) Un confort visuel ?

Les futurs appartements étudiants donneront étroitement sur un rideau désépaissi d'épicéas.

- 3) Un confort sonore ?

Calme et sérénité des deux futures résidences adossées aux terrains de foot du stade B.Gonzo : des matchs avec leurs prolongations nocturnes abondamment éclairées, les compétitions, les applaudissements nourris des spectateurs, les problèmes de stationnement générés : de futures exaspérations et plaintes en perspective.

Problématiques

- Ces 165 logements étudiants sont-ils justifiés ?
Additionnons les nombreux projets dans Fontainebleau : 145 appartements-étudiants aux Subsistances ; 120 à l'Ancien hôpital ; « 332 studios /Polyclinique ; 760 aux HéronnièresSans compter ceux qui existent déjà.
- En quoi cette parcelle presque entièrement bétonnée participe -t-elle à l'atténuation de l'impact du volume d'émissions de gaz à effet de serre ?
- en quoi ces deux nouvelles barres sur un espace exigu, travaillent-elles à l'amélioration et la valorisation du cadre de vie dans ce quartier Sud resté à « taille humaine » ?
- pourquoi persévérer dans ce énième projet, périurbain ici, de bétonisation alors que la population locale n'en veut pas ou plus, bien consciente que les signaux sont au rouge ?

IV) Des propositions alternatives.

La décision de faire ou ne pas faire appartenant à nos élus, on peut prétendre en amont à un rôle de veille et d'alerte citoyenne mais aussi en donnant des propositions pour valoriser le patrimoine naturel de nos communes et trouver des solutions respectueuses de l'environnement.

Par exemple

- un tiers-lieu, un espace solidaire.
- un espace d'utilité, d'équipement supplémentaire pour le club de football voisin très fréquenté, plutôt à l'étroit dans leurs deux baraquements d'accueil.
- un jardin botanique.
- un petit parc d'agrément dédié à la promenade des bellifontains ou des Avonnais en recherche de fraîcheur estivale, ce qui pourra peut-être leur faire oublier que les rues de la Ville impériale sont par trop minérales.

Ainsi on souhaiterait que les enjeux en nature de développement durable guident les projets urbains dans toutes leurs phases d'élaboration, intégrant des objectifs tels que la maîtrise des impacts environnementaux et les spécificités locales dans un souci de cohérence environnementale, économique et sociale.

Avis défavorable à la modification du PLU n° 12 sur la commune de Fontainebleau uniquement, pour aberration écologique et trop-plein de résidences étudiantes.

AMBSix

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Vendredi 27 janvier
 Dépos du dossier Action et Sauvegarde de
 Fontainebleau par M. Grinin
 Document de l'expertise jointe. exp. p. l.
 Procédure de concertation Modifié DW. ✓

Doct
 bil
 l p.

ACTION ET SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU (ASF)*Association loi de 1901 — JO du 18 Novembre 1971***Précédemment COMITE DE DEFENSE, D'ACTION ET DE SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU (CDAS)**26, rue de la Cloche, 77300 Fontainebleau Tél 01 60 74 80 71 mail cdasf@neuf.fr

Fontainebleau le 25 janvier 2023

**MODIFICATION N°12 DU PLU UNIQUEMENT
SUR LA COMMUNE DE FONTAINEBLEAU**

Procédure de "concertation" sur l'évaluation environnementale (article L. 102-3 du code de l'urbanisme)

Nos Remarques**Consistance du PLU**

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui traduit **un projet global** d'aménagement et d'urbanisme en considérant le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'environnement, l'équilibre social de l'habitat, les transports, les équipements et les services.

Notre association considère que le nombre de modifications du PLU est excessif. Leurs objets sont de plus en plus critiquables. On constate en effet que dès qu'une parcelle, même exiguë peut être densifiée, son zonage est modifié pour favoriser cette sur-densification au détriment du plan d'ensemble qui avait fait l'objet du PLU d'origine.

La consistance du PLU d'origine s'étirole au fil des ans, notamment sur l'aspect environnemental et l'aménagement des espaces.

Projets de résidences étudiants (rues Matry-Lagorsse et rue du Rocher)

L'association exprime ses réserves concernant la prolifération de résidences étudiants. Celle-ci s'impose-t-elle ?

Le décompte des étudiants n'est pas clairement établi : entre des étudiants déjà présents sur les villes de Fontainebleau et d'Avon, les réductions budgétaires du quartier des héronnières, le projet du Campus des arts et ses résidences programmées, de quel nombre d'étudiants supplémentaires à loger en résidence parle-t-on ?

L'association déplore l'augmentation extrême de la volumétrie des projets (emprise au sol et hauteur) au regard du voisinage (bâtiment classé, entrée de ville et zones voisines UC a/c/d à dominance pavillonnaire de faibles hauteurs).

L'association s'interroge aussi sur le caractère très excentré de la résidence rue du Rocher et l'absence de transport public et de commerces.

Ces projets vont à l'encontre du PADD en vigueur.

Aussi, ASF donne un avis négatif concernant les emplacements et les volumétries des résidences projetées.

Nos Propositions

Une résidence étudiants à la sortie d'Avon à plus de 3000m des lieux de formation est une aberration et ne se justifie pas. Par ailleurs, cette construction de 5 niveaux au-dessus des stades aura un visuel dévastateur pour l'entrée de ville et le voisinage (en contradiction avec le PADD en vigueur)

Nous proposons donc une construction limitée à 2 ou 3 niveaux maximum et 30% de surface au sol pour des usages en liaison avec le sport, des activités associatives, des bureaux, voir quelques logements.

La résidence rues Matry et Lagorsse est une énorme verrue sur une bien petite surface (2000m²) qui va défigurer l'axe de la rue Matry, face à l'ancien hôpital, bâtiment historique classé. A une époque où le vieillissement de la population nécessite des établissements adaptés il vient amputer la surface disponible de l'ancien EPHAD, cherchez l'erreur.

Si le besoin d'une résidence étudiants à prix modéré se concrétise, nous proposons de prévoir un projet sur l'espace de la caserne Damesmne .

Sa surface est très importante (28 000m², à comparer au quartier Chataux qui reçoit 300 logements sur 8 500m²).

Même sans prendre en compte les réductions annoncées, l'implantation d'une résidence ne poserait pas de problème et constituerait un campus complet. La transformation de bâtiments existants (les étages supérieurs de la caserne par exemple) pourrait constituer une solution rapide, économique et qui plus est conforme aux objectifs de zéro artificialisation.

Signature : Françoise LARDET Présidente

p/o Michel Génin



Annexes

1. Consistance PLU

La lecture de la note explicative de la modification 10 du PLU de 2020 concernant les renouvellements urbains de la rue Matry et de la clinique de la Forêt, rue Lagorsse, met en lumière les inconstances des arguments et aussi, hélas, l'abîme entre les destinations évoquées et les réalités construites et constatées aujourd'hui (EHPAD privé, résidence étudiants après démolition totale et reconstruction sur le site de clinique).

On notera que nulle part n'est mentionnée la hauteur maximale autorisée en zone UDC de 18m, hauteur qui a désagréablement surpris les riverains, surtout en l'absence de retrait. Il est vrai que dans la note explicative la restructuration du bâti de la clinique était plusieurs fois mis en exergue.

On notera aussi dans ce document, l'attention affirmée au regard des besoins futurs en EHPAD. Le présent projet de modification ampute un potentiel développement public futur sur ce besoin.

2. Résidence Matry/ Lagorsse :

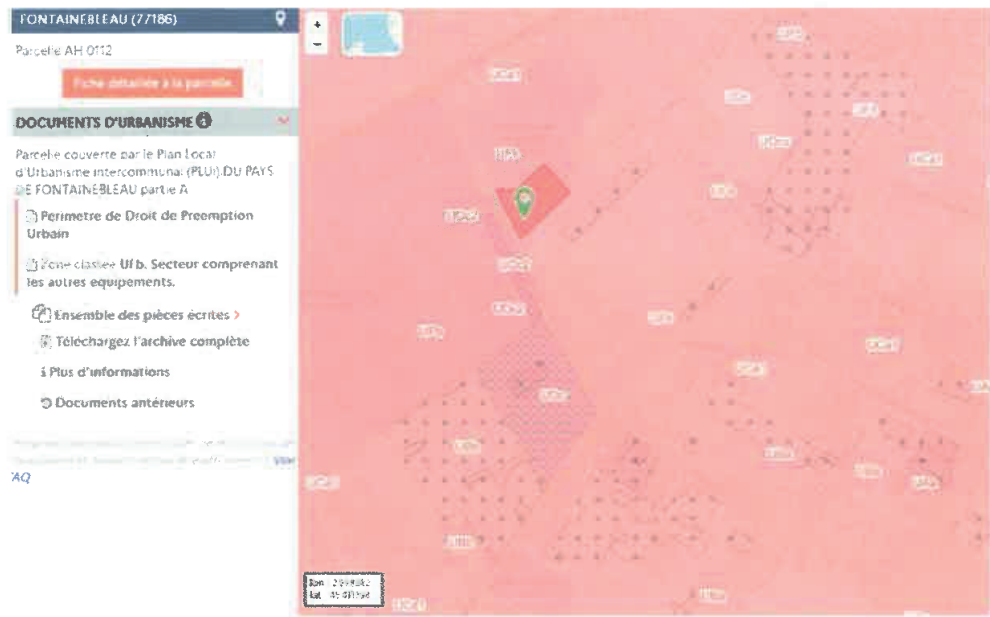
Grignoter environ 2000m² sur l'ancien EPHAD est une aberration alors que la réfection ou reconstruction de cet établissement sera nécessaire à court terme.

Sur le plan des volumes ce bâtiment R+ 5 plus attique (un ou deux étages supplémentaires autorisés) va supprimer la perspective des grands platanes qui existe actuellement et créer un goulet face à l'ancien hôpital, bâtiment classé. (voir l'exemple de la résidence en fin de construction Rue Lagorsse à l'emplacement de l'ancienne polyclinique) ;

Ces réalisations apportent un changement fondamental et inacceptables de l'architecture d'une ville classée SPR (Site Patrimonial Remarquable). Cette architecture patrimoniale est d'autant plus critique avec la proximité de l'ensemble de la chapelle de l'hôpital et ses bâtiments adjacents inscrits aux monuments historiques.

On notera par ailleurs qu'il est faux de dire « l'environnement actuel composé de bâtiments collectifs relativement imposants implantés à l'alignement » alors que l'EPHAD communal existant est très en recul derrière des allées d'arbres de grande taille et n'apparaît donc pas dans la perspective.

Ajoutons enfin, que les modifications successives transformant les zones UF de ce quartier en UDC au détriment de classification UCa voisine ne font qu'intensifier la densification du quartier et les hauteurs des constructions. Cela est fait au détriment de la vue d'ensemble de Fontainebleau et des circulations futures. Aucun aménagement de voirie n'est aujourd'hui envisagé.



Consistance avec le PADD en vigueur : des questionnements.

Le PADD stipule un développement raisonné et notamment (§2 UN POLE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS POUR UN LARGE TERRITOIRE, Les moyens d'y parvenir) « En facilitant la requalification des établissements anciens, leur extension ou leur réaménagement ».

Le pavillon de l'hôpital cédé pour la création d'un Ehpad privé aurait pu être dédié au logement étudiant.

Saisissons l'opportunité de bâtiments de la caserne Damesme.

L'impact écologique d'une destruction suivi d'une construction nouvelle est tellement supérieur à celui d'une rénovation !

Le même PADD précise un développement (§4 UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL, les moyens d'y parvenir) « en préservant le vélum urbain, en maîtrisant la hauteur des constructions, suivant la caractéristique des quartiers.

A force de modifications successives, tout le quartier finira-t-il à 18m de hauteur ?

3. Résidence rue du Rocher :

Le nouveau projet prévoit la possibilité de construire à une hauteur maximale de 18m. Cet ajustement est justifié par la présence d'une résidence voisine sur Avon. Cette résidence est une anomalie. Tout l'environnement nord de la parcelle est classé en UCc et d (11 m au faitage). Cette approche brutale ne peut être envisagée positivement.

Ajoutons une emprise au sol qui passe de 30% à 50%. Ce projet influera fortement sur le quartier.



Notons comme à l'habitude que les considérations de transports en commun, de circulation, de présence de commerces n'ont pas été prises en compte et ce de la même façon que lors de l'enquête publique précédente pour le quartier des Subsistances. Enquête qui n'a donné lieu à aucun retour concret.

Terminons par la qualité urbaine et paysagère et le traitement des entrées de ville et lisières de forêt.

La résidence Sephora (R+6) anomalie historique est aujourd'hui masquée par la végétation de la parcelle AV001 et AV002. Les seules exigences proposées concernent quelques plantations, d'arbres de hautes tiges le long de la voirie.

Le visuel des façades Sud en entrée de ville sera dès lors terriblement dégradé et nous semble incompatible avec l'ambition de la commune.

Tous ces points sont précisés de façon explicite dans les objectifs du PADD en vigueur :

§ 4 UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL, les moyens d'y parvenir :

- En préservant le vélum urbain, en maîtrisant la hauteur des constructions, suivant la caractéristique des quartiers
- En améliorant les entrées de ville et les lisières forestières,

§ 6 UN RESEAU VIAIRE COMPLEXE à MAÎTRISER, Objectifs :

- Améliorer la desserte des quartiers sud et est de l'agglomération

§ 7 L'EVOLUTION URBAINE TIRER PARTI DE LA RECONVERSION DES TERRAINS MILITAIRES POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX Les moyens d'y parvenir :

- En organisant les accès, la voirie et la circulation pour le développement harmonieux du Bréau et de l'avenue du Maréchal de Villars, axe de communication sud avec le reste de l'agglomération.

Photos entrée de ville, rue du Rocher :



ASF mod 12 PLU

6/6

26/01/2023

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

27 janvier 2023, 14h15

Les bellifontaineais apprécient beaucoup leur cadre de vie, que beaucoup leur envient... et cependant :

- de nombreuses personnes ont bien du mal à obtenir un rendez-vous médical dans des délais raisonnables, et certains se retrouvent sans médecin pour cause de départ en retraite.
- la ligne R est saturée et souvent dysfonctionnelle.
- le stationnement, ainsi que la circulation aux heures de pointe, ~~et~~ sont très difficiles.

De nombreux logements ont déjà été construits, sur Fontainebleau comme sur Avon, et de nombreux sont encore prévus. Les promoteurs se contentent généralement d'appliquer le minimum légal en matière d'isolation, de gestion des eaux et des espaces verts.

Pour une ville comme Fontainebleau (en) transition, il me semble que nous pourrions être un peu plus proactifs sur les problématiques environnementales, prendre en compte les difficultés médicales et les problématiques de flux d'usagers en limitant les constructions. De plus, à mon sens, nous devons absolument lutter contre l'artificialisation des sols et les atteintes à la biodiversité sous peine de détériorer ce fameux cadre de vie que beaucoup nous envient... peut-être plus pour très longtemps !

Fabienne Réant

27/01/2023 16^{h30}

Beaux Projets, nous avons besoin
d'URBANISATION de ces QUARTIERS.
notamment sur les maisons
rattachées pour les étudiants
AVIS FAVORABLE

L. Delaune



Madame, Monsieur,

Je rejoins totalement le message de Madame le Maire d'AVON et je vous le retransmets avec une photo que j'avais prise le 05/10/21 quand nous nous sommes rendues compte de la destruction imminente de cette maison forestière.

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau, et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, conformément aux dispositions qui permettent à toute personne de faire des observations sur les documents de travail, je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes, en ce qui concerne uniquement le projet de résidence étudiante rue des Archives.

Ce projet concerne une parcelle qui est à la limite des communes de Fontainebleau et d'Avon. Elle est dans un secteur d'habitation dense, celui de la rue des Rochers, en totalité sur le territoire d'Avon. Ce projet impactera donc l'environnement immédiat des habitants d'Avon, et non celui des habitants de Fontainebleau.

Absente de concertation :

Or, ce projet, présenté en conseil d'administration de la SEM en mars 2021, n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec la commune d'Avon.

L'achat de la parcelle a été décidé en janvier 2021, sans que les élus d'Avon en soient informés.

Il n'y a eu aucune concertation préalable avec les habitants. Une réunion publique organisée mi juillet 2021 par la SEM, à laquelle les élus d'Avon n'étaient pas officiellement conviés, n'a fait qu'entériner le projet, le Conseil d'Administration de la SEM ayant à nouveau confirmé sa volonté de mener à son terme cette opération et le permis de démolir ayant déjà été déposé.

Intérêt patrimonial de la maison forestière :

Contrairement à ce que laisse supposer la notice, la maison forestière était toujours sur la parcelle lors de la cession de celle-ci. Elle avait été habitée moins d'un an au préalable. Son état de conservation était plutôt bon, comparativement à d'autres, si on en juge par la photo jointe et celle d'une maison forestière en cours de revalorisation.

Alors que la communauté d'agglomération et la Ville de Fontainebleau ont validé en décembre dernier un plan de sauvegarde des maisons forestières, la destruction prématurée de celle d'Avon (c'était sa dénomination) apparaît aujourd'hui comme une erreur. A proximité de la forêt, tout en étant en zone urbanisée, elle aurait pu constituer un lieu d'hébergement et d'accueil touristique opportun.

Intérêt naturel de cette parcelle :

Cette parcelle constitue un îlot de verdure, dans un secteur urbanisé, comme le montre la vue aérienne jointe.

Le projet de construction d'une résidence étudiante de 165 logements, amènera à une imperméabilisation importante de la parcelle. C'est contraire à toutes les orientations actuelles en terme d'urbanisme.

Les bâtiments priveront les riverains immédiats de la résidence Les Sophoras, de vues sur un espace vert boisé. Cela constituera une dégradation de leur cadre de vie.

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

La Ville d'Avon reste sceptique sur la pertinence d'installer des étudiants à revenus modestes loin de la gare (30 minutes à pied, une seule ligne de bus et peu de passages/jour) et loin des lieux d'études (l'UPEC est en hypercentre de Fontainebleau, l'UTEC est éloigné également).

Une concertation avec la Ville de Fontainebleau pourrait déboucher sur des projets mieux localisés pour ce public.

Pascale TORRENTS-BELTRAN



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

MAGRO

Madame , Monsieur,

Dans le cadre de la modification numéro 12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau, et suite à la décision de la MRAE de mener une évaluation environnementale, conformément aux dispositions qui permettent à toute personne de faire des observations sur les documents de travail, je vous remercie de prendre en compte les observations suivantes, en ce qui concerne uniquement le projet de résidence étudiante rue des Archives.

Ce projet concerne une parcelle qui est à la limite des communes de Fontainebleau et d'Avon. Elle est dans un secteur d'habitation dense, celui de la rue des Rochers, en totalité sur le territoire d'Avon.

Ce projet impactera donc l'environnement immédiat des habitants d'Avon, et non celui des habitants de Fontainebleau.

Absente de concertation :

Or, ce projet, présenté en conseil d'administration de la SEM en mars 2021, n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable avec la commune d'Avon.

L'achat de la parcelle a été décidé en janvier 2021, sans que les élus d'Avon en soient informés.

Il n'y a eu aucune concertation préalable avec les habitants. Une réunion publique organisée mi-juillet 2021 par la SEM , à laquelle les élus d'Avon n'étaient pas officiellement conviés, n'a fait qu'entériner le projet, le Conseil d'Administration de la SEM ayant à nouveau confirmé sa volonté de mener à son terme cette opération et le permis de démolir ayant déjà été déposé.

Intérêt patrimonial de la maison forestière :

Contrairement à ce que laisse supposer la notice, la maison forestière était toujours sur la parcelle lors de la cession de celle-ci. Elle avait été habitée moins d'un an au préalable.

Son état de conservation était plutôt bon, comparativement à d'autres, si on en juge par la photo jointe et celle d'une maison forestière en cours de revalorisation.

Alors que la communauté d'agglomération et la Ville de Fontainebleau ont validé en décembre dernier un plan de sauvegarde des maisons forestières, la destruction prématurée de celle d'Avon (c'était sa dénomination) apparaît aujourd'hui comme une erreur. A proximité de la forêt, tout en étant en zone urbanisée, elle aurait pu constituer un lieu d'hébergement et d'accueil touristique opportun.

Intérêt naturel de cette parcelle :

Cette parcelle constitue un îlot de verdure, dans un secteur urbanisé, comme le montre la vue aérienne jointe.

Le projet de construction d'une résidence étudiante de 165 logements, amènera à une imperméabilisation importante de la parcelle. C'est contraire à toutes les orientations actuelles en terme d'urbanisme.

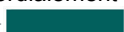
Les bâtiments priveront les riverains immédiats de la résidence Les Sophoras, de vues sur un espace vert boisé. Cela constituera une dégradation de leur cadre de vie.

Intérêt d'une résidence sociale étudiante sur ce secteur :

La Ville d'Avon reste sceptique sur la pertinence d'installer des étudiants à revenus modestes loin de la gare (30 minutes à pied, une seule ligne de bus et peu de passages/jour) et loin des lieux d'études (l'UPEC est en hypercentre de Fontainebleau, l'UTEC est éloigné également).

Une concertation avec la Ville de Fontainebleau pourrait déboucher sur des projets mieux localisés pour ce public.

Cordialement



Olivier MAGRO

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

+ 3. Bilan de la concertation publique

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230406-2023-077-DE
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Ce bilan de la concertation permet au Conseil Communautaire, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par l'arrêté n°2022-043 du 19 décembre 2022 ont été mises en œuvre,
- Cette concertation a permis aux habitants de prendre connaissance des objectifs de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon et de faire part de leur avis sur ce projet.

A la suite de cette concertation et comme cela a été évoqué dans le présent document, la commune va procéder à des ajustements de son projet initial afin de répondre aux observations qui lui ont été faites.

Le Conseil Communautaire peut désormais tirer le bilan de cette concertation et poursuivre la procédure.