

## **ENQUETE PUBLIQUE**

### **MODIFICATION N°12 DU PLU DE FONTAINEBLEAU**



### **CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Arrêté n°2023-29 du 21 avril 2023, portant ouverture d'une enquête publique portant modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.**

Le Commissaire enquêteur  
Christian HANNEZO



2 août 2023

## Sommaire :

<b>1</b>	<b>Contexte de l'enquête</b>	<b>3</b>
1.1	Situation géographique	3
1.2	Les enjeux du contexte bellifontain	4
1.3	Le cadre administratif	5
1.4	Objet de l'enquête	6
1.5	Déroulement de l'enquête	6
1.6	Climat général de l'enquête	8
<b>2</b>	<b>Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête</b>	<b>9</b>
2.1	Conclusions sur le choix de la procédure	10
2.2	Résultats et affirmations obtenus au cours de l'enquête	10
<b>3</b>	<b>Conclusions générales</b>	<b>11</b>
3.1	Avis motivé	12

# 1 CONTEXTE DE L'ENQUETE

## 1.1 Situation géographique

Fontainebleau est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, à 57 kilomètres au sud-est de Paris.

En 2020, elle compte 15 903 habitants.

Elle se situe à 16,96 km par la route, de Melun, préfecture du département. La commune est par ailleurs ville-centre du bassin de vie de Fontainebleau et sous-préfecture.

La commune s'étend sur 17 205 hectares. C'est la plus vaste commune de la région Île-de-France, et elle est presque entièrement recouverte d'une forêt qui s'étend également sur quelques communes limitrophes (25 000 ha au total). Cette forêt est pour les Parisiens un lieu de promenade mais son relief très accidenté et ses nombreux rochers en font aussi un lieu réputé pour la pratique sportive de l'escalade.

La ville stricto sensu, c'est-à-dire hors forêt et hors domaine du château s'étend sur 232 hectares.



La forêt

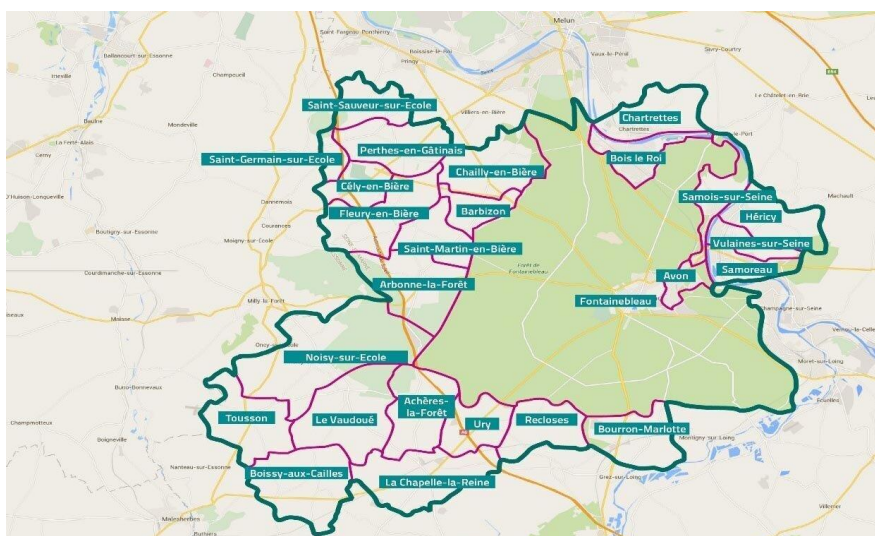


le château



la ville

Fontainebleau est presque entièrement recouverte d'espaces forestiers, avec la présence de la forêt de Fontainebleau, dont la surface totale est de 25 000 hectares, qui s'étend également sur quelques communes limitrophes. La ville (hors forêt et domaine du château) s'étend sur 232 hectares. Elle est traversée par plusieurs routes départementales (RD) : la RD 607, la RD 409, la RD 417, la RD 606 et la RD 152, ainsi que par le ru de la Mare aux Evées, affluent de la Seine.



Fontainebleau et la communauté d'agglomération

Fontainebleau et Avon ont le même Plan Local d'Urbanisme.

Son territoire est traversé par les aqueducs de la Vanne et du Loing et l'aqueduc de la Voulzie. La longueur globale des cours d'eau est de 43 km.

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

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) profite d'un bon réseau de transport en commun.

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

Fontainebleau est une ville touristique : 540000 visiteurs au château en 2019, et + - 12 millions de visiteurs en forêt par an.



Carte des réseaux hydrographique et routier de Fontainebleau

## 1.2 Les enjeux du contexte bellifontain

Il ressort de ce contexte trois enjeux principaux :

- Développer l'habitat dans le respect du patrimoine bellifontain
- Développer les richesses pour créer des emplois
- Développer une vocation de pôle de matière grise (enseignement supérieur – recherche et développement)

Fontainebleau est aussi un pôle de matière grise et de savoirs. Elle attire aussi une population universitaire, largement étrangère, qui vient étudier, enseigner et travailler à l'INSEAD (1000 étudiants / an de 90 nationalités), la meilleure école de management de France et l'une des meilleures « business school » au monde.

On compte ainsi 8 écoles primaires, 3 collèges, 4 lycées et comme établissement d'études supérieures, outre l'INSEAD, l'UPEC est également présente à Fontainebleau, dans le cadre de l'IUT Sénart Fontainebleau, lequel compte trois départements d'enseignement supérieur (Gestion des Entreprises, Informatique, Techniques de Commercialisation),

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

Ces multiples établissements sont répartis dans le Fontainebleau Urbanisé.

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

### 1.3 Cadre administratif

#### Le SRCE d'île de France (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

Le SRCE relève la qualité de Fontainebleau en tant que réserve de biosphère

#### SCoT de Fontainebleau et sa Région

Le Schéma de Cohérence Territoriale est devenu Caduc le 10 mars 2020. Les documents cadres d'aménagement du territoire sont dorénavant le Schéma Régional d'Île de France (SDRIF), la Charte du Parc Naturel du Gatinais Français sur 16 communes et le projet de territoire du Pays de Fontainebleau adopté le 5 décembre 2019.

#### La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)

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

#### Le SDRIF

Le PLUi doit être directement compatible avec le SDRIF

Les évolutions portées par la présente modification se situent toutes sur des secteurs urbanisés et s'inscrivent donc au sein de l'Espace Urbanisé à Optimiser" cartographié par la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF.

Le projet de modification est donc compatible avec les dispositions du SDRIF puisqu'il répond à l'objectif d'optimisation et de densification des espaces urbanisés existants. En effet, les modifications visent à maintenir les commerces en centre-ville, permettre la réalisation de projet de résidences étudiantes dans l'espace urbain actuel, mieux réglementer le stationnement en hypercentre et conforter le pôle de sports et de loisirs du stade Mahut en permettant l'accueil de nouveaux équipements.

#### Déroulement décisionnaire

- Le 3 juin 2022 le conseil communautaire adopte dans sa délibération la modification n°12 du PLU
- Un dossier de demande d'examen « au cas par cas » est transmis à l'Autorité Régionale Environnementale (Mrae) en juin 2022.
- Sans attendre la réponse de la Mrae, la CPAF établit l'arrêté n°2022-025, du 22 07 2022 qui prescrit l'enquête publique du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau qui prévoyait de se dérouler de septembre à octobre 2022.
- Cet arrêté est annulé pour cause de la décision de la Mission Régionale Environnementale en date du 04 août 2022 (n° DKIF 2022-104) de soumettre le projet à une enquête environnementale.
- Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.
- Par l'arrêté n° 2022-043 du 19 12 2022, le président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) a défini les modalités du déroulement de la période de concertation du 20 décembre 2022 au 27 01 2023.
- Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du conseil communautaire du 31 mars 2023 « synthèse du bilan de la concertation tiré par le conseil communautaire du 31 mars 2023.
- Un nouvel arrêté d'enquête N°2023-029 du 21 avril 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui prescrit et organise la présente enquête.

Les principales évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification sont décrites et justifiées dans la « notice de présentation » (pages 12 à 39). Elles concernent trois secteurs de projet dénommés ainsi dans le dossier :

- Zone n°1 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse
- Zone n°2 : Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives
- Zone n°3 : Stade Pierre Mahut
-

## Objet de la modification

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Fontainebleau :

- Il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.
- Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.
- La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.
- Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.

D'après le dossier transmis, la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon, prescrite le 24 mai 2022, vise ainsi à :

- **Interdire** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés dans les linéaires commerçants à conserver (zones UA, UB et UC) et à classer ainsi la rue Paul Seramy ;
- **Changer** le zonage de deux secteurs prévus pour la réalisation de résidences étudiantes :
- **Reclasser** en zone UDC le secteur situé à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse actuellement classé en zone UFb au PLU en vigueur ;
- **Reclasser** en zone UDC3 le secteur situé rue du Rocher / rue des Archives actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur ;
- **Revoir** les règles de stationnement dans les zones UAa et UAb, en faisant notamment une distinction entre les projets de requalification/rénovation et les nouvelles constructions ;
- **Créer** un secteur Nb2 pour permettre la réalisation de nouveaux équipements de sports et de loisirs, sur le secteur du stade Philippe Mahut.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait une présentation du cadre de l'enquête, relaté son déroulement, a étudié le projet et examiné les observations recueillies faites durant celle-ci et classées par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

Ce présent document contient les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

## 1.4 Objet de l'enquête

Le président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, (CAPF) dans son arrêté n° 2023-029 du 21 avril 2023 arrête le projet prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

## 1.5 Déroulement de l'enquête

### Désignation du commissaire enquêteur

Par décision (E22000063 / 77) du premier vice-président du tribunal Administratif de Melun en date du 29/06/2022, Monsieur Christian HANNEZO a été désigné commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontainebleau-Avon, portant uniquement sur la commune de Fontainebleau.

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Fontainebleau-Avon a été approuvé le 24/10/2010, Il a fait l'objet des procédures suivantes :

Modification simplifiée n°1, approuvée le 10/02/2011 - Révision simplifiée n°1, approuvée le 17/01/2013 - Révision simplifiée n°2, approuvée le 17/01/2013 - Modification n°3, approuvée le 17/01/2013 - Modification n°4, approuvée le 11/12/2014 - Modification simplifiée n°5, approuvée le 17/09/2015 - Mise à jour n°1, approuvée le 01/12/2015 - Modification n°6, approuvée le 15/09/2016 - Modification n°7, approuvée le 15/09/2016 - Modification simplifiée n°8,

approuvée le 14/12/2017 - Modification n°9, approuvée le 04/04/2019 - Déclaration de projet INSEAD, approuvée le 06/02/2020 - Modification n°10, approuvée le 10/09/2020 - Modification n°11 (procédure en cours) - Révision allégée n°3 (procédure en cours)

**La présente procédure constitue la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement pour Fontainebleau.**

**Vérifications au cours de l'enquête des décisions prises par l'arrêté n° 2023-029 du 21 avril 2023**

1. Cette procédure a pour objectif notamment d'adapter le PLU afin de permettre :
  - L'installation de deux résidences étudiantes en accompagnement du développement du futur pôle universitaire à la caserne Damesne,
  - La réalisation de nouveaux équipements sportif sur le secteur du stade P. MAHUT (secteur Nba notamment pour répondre aux ambitions « terre de jeux 2024 »),
  - La mise en place d'un linéaire de protection des activités économiques en hypercentre,
  - La correction de quelques coquilles, erreurs matérielles et réécriture de règles pour plus de clarté du règlement écrit et graphique.
2. La personne responsable de la procédure de modification n°12 de PLU de Fontainebleau-Avon est la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau.
3. Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Fontainebleau, 40 rue Grande, 77300 Fontainebleau.
4. L'enquête publique portant sur la modification n° 12 du PLU de Fontainebleau-Avon s'est déroulée du 17 mai 2023 à 08h30 jusqu'au samedi 17 juin 2023 à 12h30, soit 32 jours consécutifs.
5. Le dossier d'enquête était composé comme suit :
  - a. Le dossier de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
  - b. Les pièces administratives annexes
  - c. Les avis des personnes publiques associées et consultées
  - d. L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié
6. Le public pouvait pendant toute la durée de l'enquête consulter le dossier d'enquête, au siège de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie. Il était aussi disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numérique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site de la communauté d'agglomération à l'adresse : <https://pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr> ainsi que sur une plate-forme numérique, mise à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et au siège de l'enquête.
7. Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait consigner ses observations :
  - a. Sur un registre papier dûment ouvert à cet effet coté et paraphé par mes soins, pendant les heures d'ouverture de la mairie.
  - b. Par courrier à mon attention au siège de l'enquête,
  - c. Par courriel à : [modif-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numérique.fr](mailto:modif-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numérique.fr)
  - d. En ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numérique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>
8. Conformément à l'arrêté j'ai tenu permanence au siège de l'enquête
  - a. Le mercredi 17 mai 2023 de 08h30 à 12h00,
  - b. Le mercredi 31 mai 2023, de 14h à 17h30
  - c. Le samedi 10 juin 2023 de 08h30 à 12h30
  - d. Le samedi 17 juin 2023 de 08h30 à 12h30
9. J'ai pu constater la publicité faite à l'avis d'enquête dans deux journaux distincts 15 jours avant et dans les huit jours suivant le début de l'enquête. Le rapport fait état de ces parutions.
10. La communauté de commune a établi un certificat d'affichage de l'avis d'enquête sur tous les panneaux d'affichage communal. Le rapport d'enquête en fait état dans ses annexes, le comité d'agglomération a produit un certificat d'affichage.
11. A l'issue de l'enquête j'ai clôturé le registre papier.
12. Le commissaire enquêteur a rencontré dans les huit jours après l'enquête le maître d'œuvre et lui a remis les observations écrites consignées dans [un procès-verbal de synthèse](#)

Le public a pu être accueilli dans de bonnes conditions malgré des travaux dans le hall d'entrée de la mairie. Tout au long de l'enquête, les espaces réservés pour l'accueil étaient fluctuant, mais n'ont occasionné aucun incident notoire mettant en cause le bon déroulement de l'enquête et l'accès au dossier. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite était facilitée par l'organisation de l'enquête dans les parties du Rez-de-Chaussée de la mairie.

**En conséquence** : Je soussigné Christian HANNEZO, en ma qualité de Commissaire Enquêteur, certifie :

- Avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation,
- Avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique,
- Avoir vérifié la présence de l'avis d'information au public avant le début et pendant le déroulement de l'enquête sur les panneaux d'affichage des communes.
- Avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur,
- Avoir assuré 4 permanences dans les locaux de la mairie de Fontainebleau selon 9 de l'arrêté 2023-029.
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente du registre d'enquête, paraphé par mes soins. Le registre était tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et ce durant 32 jours.
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective des différentes pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête,
- Avoir vérifié régulièrement que les dossiers numériques du dossier d'enquête étaient téléchargeables sur le site proposé dans l'arrêté d'enquête 2023-029.
- Avoir vérifié régulièrement le bon fonctionnement de l'adresse électronique mise en place pour la mise à disposition du dossier,
- Avoir constaté que chacun avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé,
- Avoir été présent dans les locaux de la mairie de Fontainebleau le jour de la clôture de l'enquête, le samedi 17 juin à 12h30.
- Avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, les registres à 12h30,
- Avoir obtenu des réponses du maître d'œuvre aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport.
- Avoir rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public que j'ai remis physiquement sous forme électronique à M Emilien MOUTAULT Responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi CAPF, Madame Margot Chéron chargée de mission foncier et urbanisme CAPF, Madame Anne CECCONELLO directrice du pôle Patrimoine Environnement et Aménagement Développement durable Mairie de Fontainebleau le 26 06 2023.
- Avoir reçu le 10 07 2023 de M Emilien MOUTAULT Responsable du service urbanisme et chef de projet PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), un mémoire en réponse.
- Avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité.
- Avoir adressé l'ensemble de mon rapport accompagné d'avis motivés :
  - A la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
  - A la mairie de Fontainebleau
  - Au Tribunal Administratif de Melun

## 1.6 Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, au niveau de la préparation avec les services de l'urbanisme et de la Mairie de Fontainebleau et ceux de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

La concertation avec la municipalité Fontainebleau et la communauté d'agglomération du pays de fontainebleau dans la préparation de l'enquête et notamment les détails d'organisation de l'arrêté d'enquête s'est déroulée en toute cordialité. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'enquête.

La participation du public a été forte, 62 dépositions ont été répertoriées comme suit : 40 sur le registre numérique, 21 sur le registre papier, 1 courrier remis en main propre au commissaire enquêteur. Ci-dessous la liste des associations qui se sont manifestées dans les dépositions. Les dépositions portant les numéros rouges sont relevées dans le registre numérique, en bleu du registre papier.

Le commissaire enquêteur a reçu, 19 personnes au cours des permanences en Mairie, 2 personnes se sont présentées hors permanence et ont pu déposer sur le registre papier, 40 personnes ont déposé sur le registre dématérialisé, 1 courrier papier a été reçu en main propre.

D'une manière générale, les dépositions montrent un refus catégorique du projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. 95 % environ des dépositions sur les registres proviennent d'associations ou de résidents de la ville d'Avon. La succession des dépositions et des intervenants démontre un véritable collectif contre ce projet, maire d'Avon en tête.



Le commissaire enquêteur a remarqué une certaine redondance des observations, comme si une intention de saturer l'enquête et les registres pouvait avoir un effet sur les résultats.

La ville d'Avon, d'une manière générale, n'accepte pas de ne pas être associée au projet de modification n°12 du PLU, d'autant que le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon aura un impact environnemental dans la zone paisible actuelle de la rue du Rocher d'Avon. Seuls les résidents alentours Avonnais subiront les affres de la résidence et ils ne sont pas associés à l'enquête. Cela leur est insupportable.

Une tension est palpable avec les résidents et pourrait se transformer en conflit avec les promoteurs.

Pour autant, le projet en soi est conforme aux règles en vigueur et en l'état pourrait sortir de terre.

Les dépositions ont été analysées selon les sujets abordés et regroupées dans 4 catégories.

**A** = caractéristiques du projet notamment de la résidence de la rue du Rocher d'Avon

**B** = localisation du projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon

**C** = l'impact environnemental que crée le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon

**D** = Construction du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon

Il n'y a eu aucun incident au cours des 4 permanences, tant sur l'organisation de l'enquête publique. L'accueil et le guidage quelque peu perturbés par des travaux dans le hall d'entrée de la mairie n'ont pas occasionné d'incident notoire. Les services d'urbanisme de la commune et de la communauté, lorsqu'ils étaient sollicités par le commissaire enquêteur, ont toujours fait preuve d'une grande disponibilité, réactivité et motivation. Ils ont toujours œuvré pour la réussite du bon déroulement de l'enquête publique. Ce bon contact a contribué aussi au bon déroulement de l'enquête.

## 2 Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses conclusions et son avis, le commissaire enquêteur a :

- Examiné attentivement le dossier présenté, l'avis des personnes publiques associées, les observations du public.
- Rencontré les représentants de la commune de Fontainebleau et de la communauté d'agglomération.
- Procédé à une visite des lieux concernés par les projets de la modification n°12.
- Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Fontainebleau. Avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les observations résumées dans le rapport d'enquête et la lecture du mémoire en réponse aux observations du public.
- Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :
  - La procédure est conforme aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment le contenu du projet de modification du PLU, le contenu du dossier soumis à l'enquête et l'organisation de l'enquête, selon le code de l'urbanisme et de l'environnement.
  - L'information du public a été réalisée par des articles dans la presse 15 jours avant le début et à l'issue des huit premiers jours d'enquête. J'ai pu vérifier la présence de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage communaux. Un certificat d'affichage a été produit par la communauté de commune.
  - Les possibilités de s'exprimer offertes au public comprenaient une adresse électronique dédiée, active pendant toute la durée de l'enquête et uniquement pendant celle-ci, a permis de recueillir 40 observations. Les registres et courriers postaux ont permis de recueillir 22 observations du public,
  - Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées.
- Sur le dossier soumis à l'enquête, je constate :
  - Qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme
- Sur la notification au Personnes Publiques Associées, je constate :
  - Que la notification d'enquête publique a été adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA), les avis exprimés des PPA ont été suivis d'effets pour apporter les modifications demandées au PLU.

Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière très satisfaisante et conforme à l'arrêté d'enquête et aux règles en vigueur.

## 2.1 Conclusions sur le choix de la procédure de modification du PLU

La présente procédure est donc celle de la modification « dite de droit commun » et a été soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

Je considère que le choix de la procédure est satisfaisant et conforme aux règles en vigueur.

## 2.2 Résultats et affirmations obtenus au cours de l'enquête

Le commissaire enquêteur a reçu le directeur de la SEM au siège de l'enquête. Les projets cités dans le dossier en annexe du Procès-Verbal de synthèse s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur sud de Fontainebleau-Avon mais ne peuvent en l'état constituer un « schéma directeur » de la Zone sud de Fontainebleau.

Le maître d'œuvre s'engage que les projets évoqués dans la modification n°12 seront précisés dans le cadre du permis de construire / permis d'aménager. Ces derniers pour être validés, devront être conformes aux règles du PLU lesquelles pourront être renforcées par les demandes de l'ABF aux abords des monuments historiques.

Le maître d'œuvre affirme que le réseau d'assainissement est suffisant pour accueillir la résidence étudiante et que le projet intégrera à la parcelle les règles de ruissellement en vigueur.

Au moment de l'enquête, l'absence de vision globale « immobilière » dans toute la friche des terrains militaires a fait naître dans les dépositions la crainte de saucissonnage par l'absence d'une évaluation globale environnementale de la zone citée.

Il est ajouté dans le mémoire en réponse du maître d'œuvre le document daté du 03 07 2023 de la commune de Fontainebleau « extrait du registre des délibérations du conseil municipal » sur l'aménagement sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau situés dans la partie sud de la ville. Cet extrait considère :

- Qu'un projet d'aménagement est envisagé sur les sites militaires délaissés du quartier du Bréau
- Que l'aménagement de ce quartier urbain doit se réfléchir à l'échelle d'un territoire et qu'il est nécessaire de mesurer les impacts d'un tel projet sur l'équilibre global de la ville et celui du cœur urbain qu'elle forme avec les villes alentours.
- Que l'aménagement de ce quartier devra tenir compte des différents enjeux sociétal, économique et environnemental en mutation afin d'atteindre et conserver un équilibre fonctionnel.
- Que le nombre et la typologie des logements qui pourraient être implantés sur le quartier du Bréau ne pourront pas être une variable d'ajustement d'un quelconque projet d'aménagement et du bilan qui l'accompagnerait et qu'il est nécessaire de prendre en compte le projet et les capacités naturelles et structurelles du site, avec les besoins futurs de la ville en logements et en activités administratives et économiques.
- Que la ville a le souhait de conserver sa capacité à faire fonctionner les services publics induits, les conditions de vie et d'activités des bellifontains et populations alentours
- Que devront être pris en considération les modalités de circulation et les flux urbains avec des transports publics, des modes de déplacements alternatifs à la voiture thermique.
- Que la définition du futur programme d'aménagement ne doit pas être pensé dans une logique de rentabilité mais dans une logique d'investissement pour le cœur de ville de demain de l'agglomération.
- Qu'il y a lieu d'intégrer les mesures suivantes, pour assurer les équilibres du quartier en termes d'équipements structurants et de destinations au sein d'une armature urbaine végétalisée :
  - amélioration des conditions d'accessibilité et de stationnement : parking d'entrée de ville, en silo, pour les touristes et visiteurs.
  - Renforcement de l'offre culturelle : accueil d'une infrastructure couverte polyvalente et modulable destinée au spectacle, à l'expression artistique, aux activités associatives.

- Renforcement des infrastructures sportives avec un complexe couvert pour répondre aux besoins de Fontainebleau et Avon.
- Accueil de professionnels de santé : aménagement de locaux adaptés.
- Offre de services publics à l'échelle du quartier : annexes, compléments de services publics.
- Création d'espaces publics multifonctions pour événements de rue, marché, brocantes
- mixité fonctionnelles ; accueil d'entreprises par la dévolution de m<sup>2</sup> au profit du développement économique territorial, destinations adaptées à l'implantation d'entreprises de type artisanal (volume, accessibilité, travail en synergie entre prestataires ou métiers)
- offre de surface dédiées à l'immobilier tertiaire
  - maintien d'une part congrue et adaptée de nature en ville ponctuée d'aires de jeu et de sports pour tous y compris pour les jeunes du quartier (aire de jeux, city stade, plateau de basket 3X3, etc...

Emet fermement le vœu que l'implantation du quartier du Bréau devienne un espace de ville commun qui sera profitable à l'ensemble de l'agglomération par le modèle qu'il donnera à voir et à vivre.

Demande que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne publique propriétaire des espaces du quartier du Bréau, porte une vraie ambition politique pour l'aménagement dudit quartier.

**« Cet extrait de délibération du conseil municipal de Fontainebleau doit donc devenir le chapeau de tous les futurs projets dans la zone sud de Fontainebleau »**

Le commissaire enquêteur note que les observations du public et le questionnement au maître d'œuvre ont quelque part suscité la réaction de la commune de Fontainebleau pour inscrire dans le marbre les grandes lignes du devenir de la zone militaire désaffectée. En ça, l'enquête publique a permis de mettre en exergue les manques et les carences dans le projet de la modification n°12 du PLU.

Il aurait été opportun que cette délibération ait lieu avant l'enquête car elle apporte des réponses aux nombreux questionnements des résidents à proximité du projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. Pour autant elle n'efface pas le refus de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, par l'ensemble des dépositaires d'observations pour son impact considérable, de voisinage et visuel.

### 3 Conclusions générales

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement pour Fontainebleau :

- Répond aux prescriptions et objectifs supra communaux, lois nationales et documents régionaux de planification.
- Nécessite, pour ce qui est de ses dispositions concrètes, des modifications dont les détails ont été pris en compte et dont le maître d'œuvre s'est engagé à suivre d'effets.
- Suite aux nombreuses observations et aux évolutions demandées au PLU, j'estime que celui-ci répond aux exigences réglementaires.
- Les observations portées sur le projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon constitue la pierre d'achoppement du projet de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon portant uniquement sur Fontainebleau. Cette résidence concentre la quasi-totalité des observations sur les registres déposées par le collectif Avonnais. Le style des dépositions et leur nombre permet d'affirmer l'existence d'une certaine tension conflictuelle avec les résidents immédiats et les promoteurs du projet.
- Cette enquête a mis en évidence le manque de vision globale de la zone sud de Fontainebleau que constitue la friches des terrains militaires et supposait un certain saucissonnage de la zone et l'absence d'enquête environnementale « globale ». Pour l'heure le Comité d'Agglomération du Pays de Fontainebleau affirme fonctionner « au cas par cas » (au fur et à mesure des projets) et les [conclusions de la MRAe](#) pour cette enquête ont imposé « une enquête environnementale ». Pour autant son avis porte exclusivement sur les dispositions à prendre sur le projet d'évolution du stade Mahut (par sa proximité avec les zones Natura 2000 et ZNIEFF) et pas sur le projet de résidence rue du Rocher. C'est ce qui est à l'origine de nombreuses observations et d'inquiétude dans la zone. La mairie de Fontainebleau dans sa délibération du 3 07 2023, soit 15 jours après la fin de l'enquête, apporte définitivement une réponse cohérente au futur de cette zone. Cette délibération constituera une référence dans l'élaboration de la prochaine révision du PLU de Fontainebleau.

### 3.1 MON AVIS MOTIVE

#### Sur la forme :

J'ai commenté au responsable du projet lors de l'examen des discussions avec les personnes qui sont venues aux permanences les requêtes et les manques « supposés ». Ceux-ci ont été détaillés dans le Procès-Verbal de synthèse et dans son mémoire en réponse, le maître d'œuvre s'est engagé à apporter les commentaires et les modifications demandées. Celles-ci dans leur globalité me paraissent satisfaisantes.

L'enquête s'est très bien déroulée avec une très bonne participation du public.

#### Sur le fond :

Il en ressort au final, dans le projet de modification n°12 du PLU, un point d'achoppement sur le projet de résidence étudiante rue du rocher d'Avon, et un conflit entre les promoteurs et les résidents de la cité de la rue du Rocher d'Avon. En tout cas, une tension conflictuelle a été ressentie par le commissaire enquêteur au cours des permanences et j'ai pu aussi mesurer un profond sentiment de ne pas être écoutés et d'être écartés du projet d'enquête qui concernera somme toute, les résidents Avonnais seuls dans la zone.

Mme la Maire d'Avon soumet en date du 27 06 2023 une motion au conseil municipal d'Avon demandant le réexamen du projet de résidence étudiante de la rue du rocher d'Avon. En l'état la commune d'Avon n'accepte pas la modification n°12 du PLU commun.

Si un tel projet venait à voir le jour il déclencherait certainement un durcissement du conflit.

Dans son rôle le commissaire enquêteur alerte l'autorité sur les conséquences de l'avènement d'un tel projet dans la zone.

La présente modification vise à permettre plusieurs évolutions réglementaires sur le territoire de la commune de Fontainebleau.

- Il s'agit de mettre en place un dispositif réglementaire permettant la préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Fontainebleau.
- Ensuite, la procédure ajuste le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) de deux secteurs afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes qui s'inscrivent dans les objectifs de développement du pôle universitaire du territoire.
- La modification vise également à assouplir et à redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre.
- Enfin, elle doit permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut.
- 

Compte tenu des réponses obtenues du maître d'œuvre, des observations des PPA, de la MRAe et des observations formulées par le public et les associations, je délivre **un avis favorable** à la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon uniquement pour Fontainebleau, **assorti d'une réserve**.

**RESERVE** : cette réserve porte uniquement sur l'emplacement de la résidence étudiante prévu rue du rocher d'Avon de la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon et de ne pas classé cet emplacement en zone UDC3, ce secteur situé rue du Rocher / rue des Archives est actuellement classé en zone UCd au PLU en vigueur.

Le commissaire enquêteur,

Christian HANNEZO



2 août 2023