

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°12 du PLU de FONTAINEBLEAU



RAPPORT 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
2 août 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Hannezo'.

Christian HANNEZO

Sommaire du rapport

1	PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
1.1.	CONTEXTE DE L'OPERATION	3
1.1.1	Présentation de la commune	3
1.1.2	Le château de l'histoire de France	9
1.1.3	Politique et administration	10
2	OBJET DE L'ENQUÊTE	11
2.1.	CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET	11
2.2	DEROULEMENT DECISIONNAIRE	11
2.3	PROCEDURES ANTERIEURES	12
2.4	OBJET DE LA MODIFICATION	12
2.5.	CHOIX DE LA PROCEDURE	12
2.6.	RAPPEL DE PROCEDURE	13
2.7.	EXPOSE DES MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION N°12	14
2.7.1	Préserver la diversité commerciale en centre-ville	14
2.7.2	Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaire	17
2.7.3	Ajuster les règles de stationnement en hypercentre	26
2.7.4	Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportifs sur le stade P. MAHUT	29
2.7.5	Présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon	33
2.7.6	Compatibilité avec les documents supra-communaux	34
2.8.	L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE	37
2.8.1	Milieus naturels	37
2.8.2	Paysages	37
2.8.3	Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques	38
2.8.4	Etat initial projet résidence rue Dr MATRY	39
2.8.5	Etat initial résidence universitaire de la rue du Rocher d'Avon	41
2.8.6	Etat initial de la zone stade P MAHUT	45
2.9.	AVIS DE LA MRAe après examen au cas par cas	50
2.10.	AVIS DE LA MRAe sur l'enquête environnementale	50
2.10.1	Liste des recommandations	50
3.	CADRE REGLEMENTAIRE	52
3.1.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION	52
3.1.1.	La procédure de modification droit commun	52
4.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	54
4.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	54
4.2.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	54
4.2.1	Déroulement décisionnaire	54
4.3.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	55
4.3.1	Pièces administratives	55
4.3.2	Composition du dossier	56
4.4	BILAN COMPTABLE DES DEPOSITIONS	57
4.5	SYNTHESES GENERALE DE L'ENQUETE	58
4.5.1	Tableau d'analyse des observations déposées sur les registres papier et numérique	59
4.6	ARGUMENTS CONTRE LE PROJET DE LA RESIDENCE DE LA RUE DU ROCHER D'AVON	63
4.6.1	Projet considéré comme inadéquat et excentré	63
4.6.2	Inaptitude du terrain à accueillir un projet si volumineux	63
4.6.3	Absence de mesures efficaces architecturales	63
4.6.4	Suspicion de conflit d'intérêt	64
4.7	CHOIX DE LA LOCALISATION	65
4.8	IMPACT ENVIRONNEMENTAL	65
4.8.1	Artificialisation des sols	65
4.8.2	La perte d'espaces verts	65
4.8.3	La dégradation du cadre de vie	65
4.9	CONSTRUCTION DU PROJET DE LA MODIFICATION N°12 DU PLU	66
4.9.1	Absence de vision d'ensemble du projet	66
4.9.2	Justification du nombre de logements étudiants neufs	66
4.9.3	Incohérence du projet	66
4.9.4	Le projet de résidence rue du Dr MATRY	67
4.10	CONSULTATION DES Personnes Publique Associées (PPA)	67
4.11	QUESTIONNEMENT ET REPONSES DU MAITRE D'ŒUVRE	68
4.11.1	Sur le projet de la rue du Rocher d'Avon	68
4.11.2	Sur le thème de l'impact environnemental	70
4.11.3	Sur le thème de la modification n°13	73
4.11.4	Sur les autres thèmes de la modification n°12 du PLU	77

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

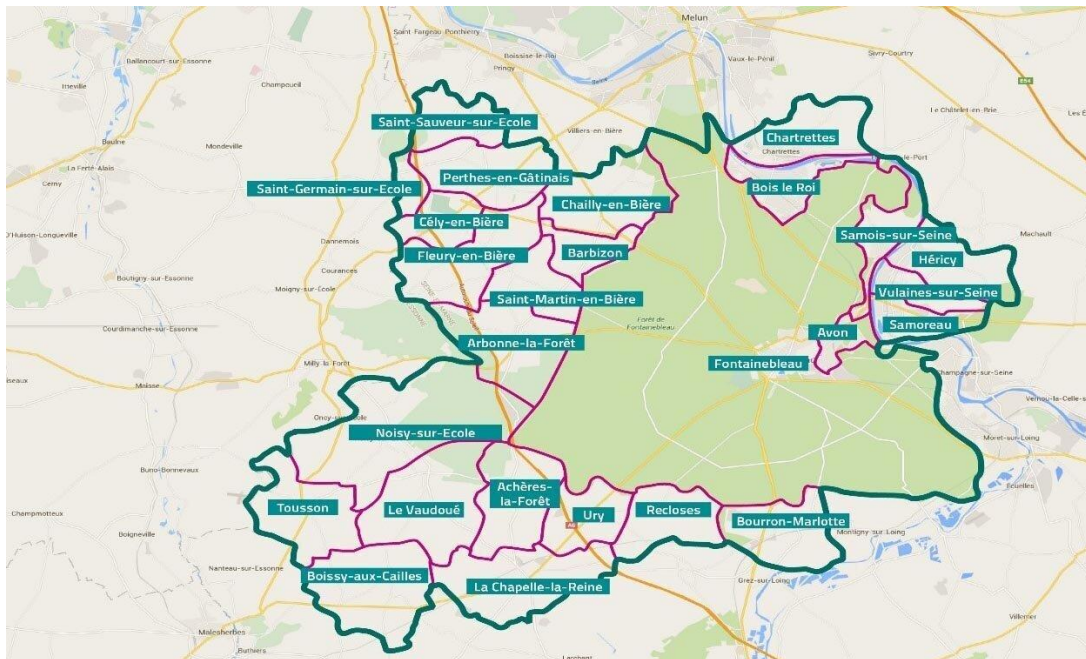
Le présent rapport d'enquête concerne le projet de modification n° 12 de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau-Avon en Seine-et-Marne (77) porté par la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, uniquement pour la commune de Fontainebleau.

1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1.1 Présentation de la Commune

Située dans le département de Seine-et-Marne (77) à 57 km au sud-est de Paris, la commune de Fontainebleau s'étend sur 17 205 ha, ce qui en fait la plus vaste commune de la région d'Ile-de-France. En 2020, elle comptait 15 903 habitants, soit une augmentation de 1,4 % par rapport à 2014 (Insee). La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui regroupe 26 communes et 69 015 habitants.

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.



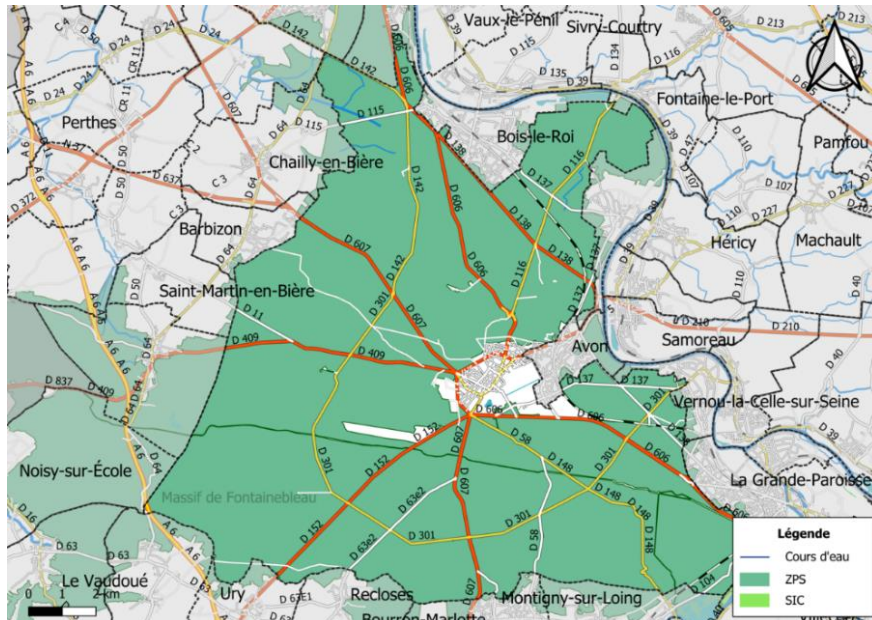
Fontainebleau et la communauté d'agglomération

Le territoire comprend la réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais », espace protégé de la commune d'une superficie totale de 150 544 ha, composé à l'ouest d'un espace à dominante agricole, de la forêt de Fontainebleau en son centre et du Val de Seine à l'est. Il comprend également un site Natura 2000, le « Massif de Fontainebleau » qui est également une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. Fontainebleau est connu dans le monde entier pour son château

Réseau « NARURA 2000 »

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen de sites naturels d'intérêt écologique élaboré à partir des Directives « Habitats » et « Oiseaux ». Ce réseau est constitué de Zones spéciales de conservation (ZSC) et de Zones de protection spéciale (ZPS). Dans les zones de ce réseau, les États Membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés, par le biais de mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

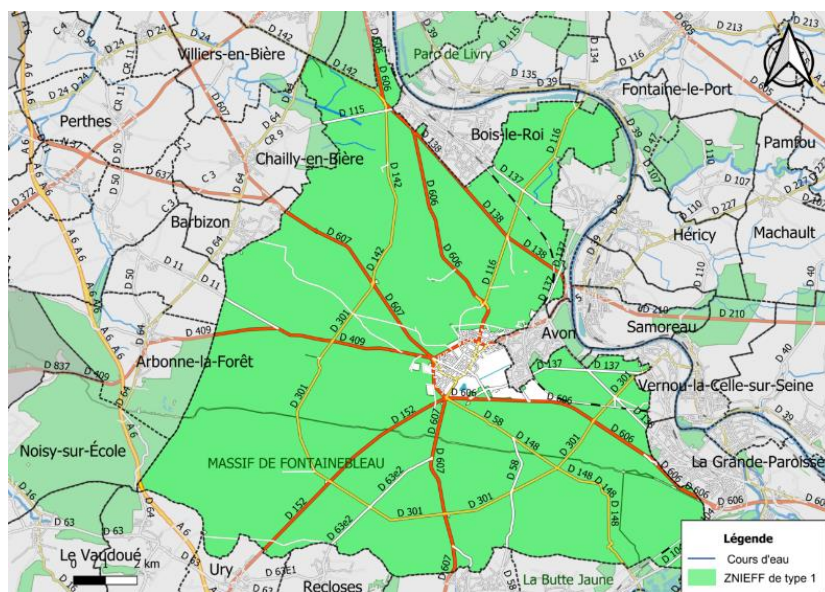
Un site Natura 2000 a été défini sur la commune, tant au titre de la « directive Habitats » que de la « directive Oiseaux » : le « Massif de Fontainebleau ». Cet espace constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées



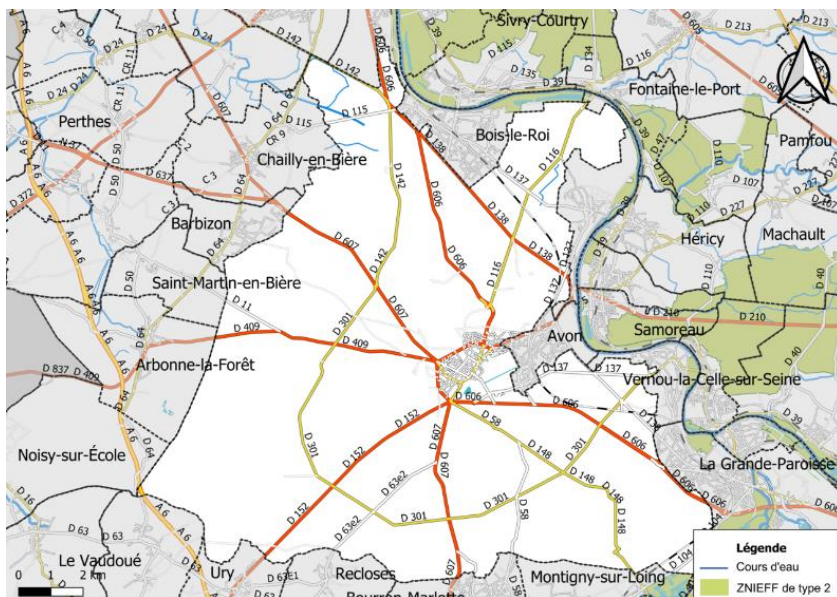
Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNEIFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Le territoire communal de Fontainebleau comprend une ZNEIFF de type 1, le « Massif de Fontainebleau » (20 711,14 ha), couvrant 18 communes dont 17 en Seine-et-Marne et 1 dans l'Essonne, et une ZNEIFF de type 2, la « vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » (1 062,65 ha), couvrant 15 communes du département.



Carte des ZNIEFF de type 1 de la commune



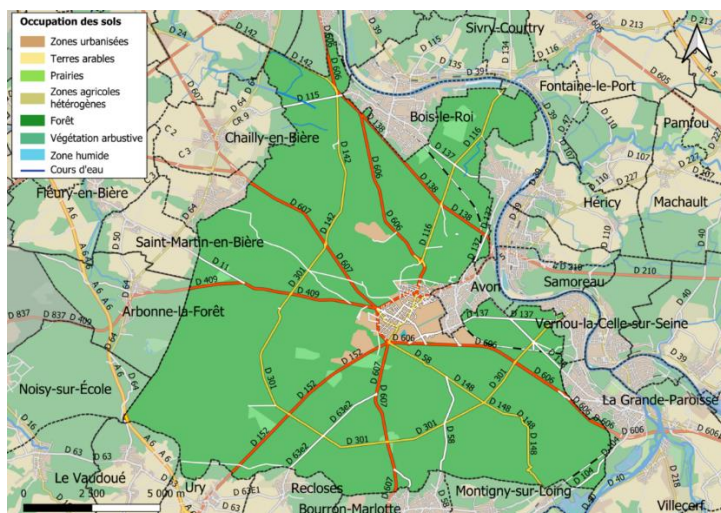
Carte des ZNIEFF de type 2 de la commune

Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (95,79 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (96,08 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- Forêts (94,07 %),
- Zones urbanisées (1,92 %),
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacées (1,72 %),
- Espaces verts artificialisés non agricoles (1,72 %),
- Zones industrielles commercialisées et réseaux de communication (0,55 %), zones agricoles hétérogènes (< 0,5 %),
- Terres arables (< 0,5 %)⁵⁴.

Parallèlement, L'Institut Paris Région, agence d'urbanisme de la région Île-de-France, a mis en place un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, dénommé le MOS (Mode d'occupation du sol), actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982. Réalisé à partir de photos aériennes, le Mos distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification pouvant aller jusqu'à 81 postes, différente de celle de Corine Land Cover. L'Institut met également à disposition des outils permettant de visualiser par photo aérienne l'évolution de l'occupation des sols de la commune entre 1949 et 2018.



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols en 2018 (CLC) de la commune.



Carte orthophotogrammétrique de la commune.

Habitat et logement

En 2019, le nombre total de logements dans la commune était de 9 352, alors qu'il était de 8 924 en 2014 et de 9 132 en 2009. Parmi ces logements, 84,1 % étaient des résidences principales, 4,2 % des résidences secondaires et 11,7 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 24,9 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 74,9 % les appartements.

Le tableau ci-dessous présente la typologie des logements à Fontainebleau en 2019 en comparaison avec celle de Seine-et-Marne et de la France entière. Une caractéristique marquante du parc de logements est ainsi une proportion de résidences secondaires et logements occasionnels (4,2 %) supérieure à celle du département (3 %) et à celle de la France entière (9,7 %). Concernant le statut d'occupation de ces logements, 40,1 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement (40,3 % en 2014), contre 61,8 % pour la Seine-et-Marne et 57,5 pour la France entière.



Carte du cadastre de la commune de Fontainebleau

Logement à Fontainebleau en 2019

Typologie	Fontainebleau	Seine et Marne	France entière
Résidences principales (en %)	84.1	90.2	82.1
Résidences secondaires (en %)	4.2	3	9.7
Logements vacants (en %)	11.7	6.8	8.2

Arrêté 2023-029 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

Voies de communication et transports

La ligne de chemin de fer de Paris à Marseille traverse l'extrémité est du territoire de la commune, du nord au sud-est. Deux anciennes routes nationales historiques traversent le territoire de Fontainebleau et s'y croisent au centre de la commune (au rond-point de l'Obélisque) :

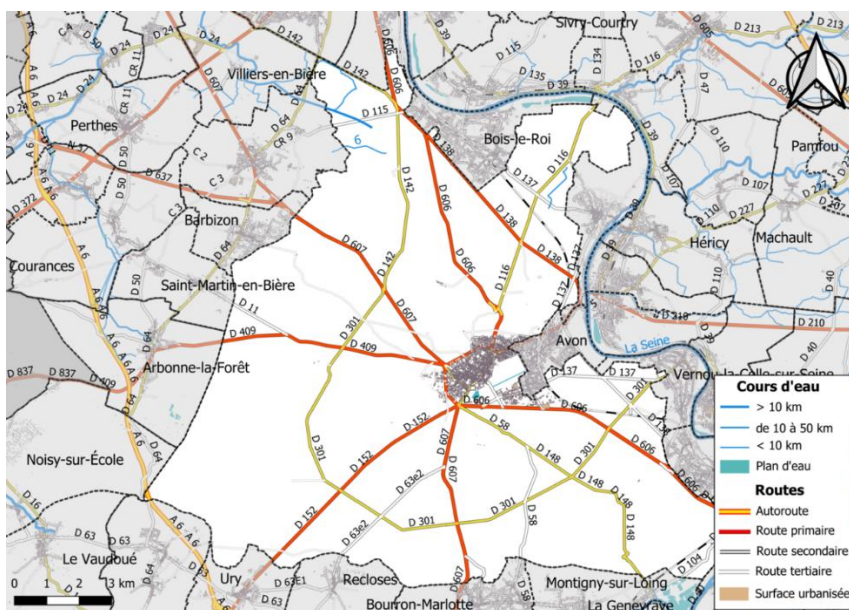
La route nationale 6 (actuelle D 606), en provenance de La Rochette, au nord, et en direction de Moret-Loing-et-Orvanne, au sud-est ;

La route nationale 7 (actuelle D 607), en provenance de Barbizon, au nord-ouest, et en direction de Bourron-Marlotte, au sud.

De nombreuses routes départementales relient Fontainebleau aux communes du département, dont, parmi les plus importantes :

- La D 116, en direction de Le Chatelet-en-Brie ;
- La D 138, en direction de Samois-sur-Seine ;
- La D 142, en direction de Pringy ;
- La D 148, en direction de Moret-Loing-Orvanne ;
- La D 152, en direction de Buthiers ;
- La D 210, en direction de Montigny-Lencoup ;
- La D 301, en direction de Champagne-sur-Seine ;
- La D 409, en direction de Arbonne-la-Forêt.

Les rues de Fontainebleau sont larges et bien percées. La principale artère, dénommée rue Grande s'étire sur 2 600 m de long. L'artère transversale, qui passe devant l'église et la mairie, s'étend sur 1 200 m.



Carte des réseaux hydrographique et routier de Fontainebleau

Transports

De 1896 à 1953, Fontainebleau et son agglomération ont été desservies par le tramway de Fontainebleau. En ce qui concerne le transport ferroviaire, la ville est rattachée à la gare de Fontainebleau - Avon, située dans la commune voisine d'Avon et opérationnelle depuis le milieu du XIX^e siècle : elle est desservie par les trains de la ligne R du Transilien effectuant les liaisons de Paris à Montereau et de Paris à Montargis. Malgré cette exclave informelle, la commune renferme tout de même deux arrêts ferroviaires du fait de son étendue à la forêt : la halte de Fontainebleau-Forêt et la gare de Thomery, situés respectivement au nord et au sud.

Fontainebleau est desservie par plusieurs lignes de bus du réseau Transdev Île-de-France :

- Sept lignes du réseau de bus Transdev Vulaines :
 - La ligne n° 1, qui relie Avon à Fontainebleau
 - La ligne n° 3, qui relie Fontainebleau à Avon
 - La ligne n° 4, qui relie Avon à Fontainebleau
 - La ligne n° 8, qui relie Fontainebleau à Avon
 - la ligne n° 43, qui relie Sivry-Courtry à Fontainebleau
 - La ligne n° 45, qui relie Chartrettes à Fontainebleau
 - La ligne n° 112, qui relie à Héricy à Fontainebleau
- Trois lignes du réseau de bus Transdev Saint-Fargeau-Ponthierry :
 - La ligne n° 20, qui relie Soisy-sur-École à Avon
 - La ligne n° 21, qui relie Avon à Villiers-en-Bière
 - La ligne n° 23, qui relie Avon à Saint-Fargeau-Ponthierry
- Quatre lignes du réseau de bus Transdev Nemours :
 - La ligne n° 7A, qui relie Saint-Pierre-lès-Nemours à Fontainebleau
 - La ligne n° 7B, qui relie Nemours à Avon
 - La ligne n° 34, qui relie Château-Landon à Melun
 - La ligne n° 202, qui relie Villemer à Moret Loing et Orvanne
- Deux lignes du réseau de bus Transdev Interval :
 - La ligne n° 208, qui relie Montereau-Fault-Yonne à Fontainebleau
 - La ligne n° 210, qui relie Vernou-la-Celle-sur-Seine à Avon

1.1.2 Le château de l'histoire de France

Déployé sur un domaine de 130 hectares constitué de parc et jardins, le château de Fontainebleau est un palais aux multiples cours et bâtiments dans lesquels se distribuent plus de 1500 pièces. La richesse de ses collections et de son architecture en fait un lieu incontournable, offrant un panorama exceptionnel de l'histoire de France et de l'histoire de l'art. Si les origines médiévales du château sont toujours visibles grâce à l'ancien donjon, qui domine encore la cour Ovale, c'est François Ier, séduit par le site et sa forêt giboyeuse, qui commande des transformations spectaculaires, accroissant considérablement le château. Ses successeurs poursuivront son œuvre, remaniant et embellissant les décors. Ainsi Fontainebleau n'est pas le château d'un souverain mais celui de chacun d'entre eux, une "maison de famille" dans laquelle la cour s'établit à la saison des chasses.



1.1.3 Politique et administration

La commune est une sous-préfecture depuis 1879 et un chef-lieu de canton de l'arrondissement de Melun.

Rattachements administratifs et électoraux

Fontainebleau est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Fontainebleau, une agglomération intra-départementale regroupant 5 communes et 36 406 habitants en 2017, dont elle est ville-centre.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire regroupe 1 929 communes.

Intercommunalité

Fontainebleau était le siège de la communauté de communes du pays de Fontainebleau, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé fin 2000 et auquel la commune avait transféré un certain nombre de ses compétences, dans les conditions déterminées par le code général des collectivités territoriales.

Dans le cadre des dispositions de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, qui prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre doivent avoir un minimum de 15 000 habitants, cette intercommunalité a fusionné avec sa voisine pour former, le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CPAF) dont la commune est désormais le siège.

Démographie

Les habitants sont appelés les Bellifontains (par étymologie incorrecte, c'est-à-dire étymologie populaire), bien que le gentilé historique des habitants de Fontainebleau soit Fontainebleaudiens.

Population : de 15 000 habitants (2016), 34 000 pour l'agglomération qui comprend principalement Avon, ville « jumelle » où se trouve en particulier la gare. La population de Fontainebleau est stable depuis la fin de xix^e siècle même si celle de l'agglomération, et notamment d'Avon, a considérablement augmenté

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans^{107, Note 13}.

En 2020, la commune comptait 15 903 habitants, en augmentation de 8,65 % par rapport à 2014 (Seine-et-Marne : +3,69 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

2 OBJET DE L'ENQUÊTE

2.1 Contexte et présentation du projet

La commune souhaite adapter ce document d'urbanisme afin de préserver « la diversité commerciale du centre-ville », de permettre la réalisation de résidences étudiantes pour conforter le pôle universitaire du territoire, « d'assouplir et redonner une cohérence aux règles de stationnement en hypercentre » et de « permettre l'installation de nouveaux équipements sportifs sur le secteur du stade Philippe Mahut ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le PLU de Fontainebleau est commun avec Avon, la modification n°12 ne concerne que Fontainebleau.

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.

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

Le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n° MRAe DKIF-2022-104 du 4 août 2022. Cette décision a été motivée notamment par la nécessité d'analyser les effets du projet de PLU modifié sur les paysages et les milieux naturels, qui ont des fonctionnalités écologiques susceptibles d'être dégradées par les constructions permises par le projet de PLU, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire et compenser » adaptée.

2.2 Déroulement décisionnaire

- Le 3 juin 2022 le conseil communautaire adopte dans sa délibération la modification n°12 du PLU tel que décrit au 3.2.
- 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

Arrêté 2023-029 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

2.3 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°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)

Commentaires du commissaire enquêteur :

La présente procédure constitue la 12^{ème} modification du document.

2.4 Objet de la modification

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

D'abord,

- 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.

2.5 Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Il est noté dans la notice explicative du dossier d'enquête que :

Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document et notamment : Les dispositions de l'orientation n°2 "Fontainebleau-Avon, un pôle de services et d'équipements pour un large territoire" dont les objectifs fixés portent sur le maintien et le renforcement de l'offre en équipements.

Les dispositions de l'orientation n°3, "Fontainebleau-Avon, un pôle économique" qui portent des objectifs de développement du domaine universitaire qui "contribue à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc....)". Les moyens soulevés pour répondre à cet objectif sont notamment " En développant le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement". Cette orientation affirme également la volonté de "Maintenir et développer les activités commerciales" et en particulier, le document pointe le renforcement du centre-ville de Fontainebleau.

- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

L'article L153-41 précise que :

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

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

Les évolutions prévues pour permettre notamment la réalisation des résidences étudiantes entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

Commentaires du commissaire enquêteur

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

2.6 Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24 mai 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104- 33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

Conformément à l'article L153-40, le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à enquête publique.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Selon les dispositions des articles L153-24 du Code de l'urbanisme, les communes de Fontainebleau-Avon n'étant pas couvertes par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et dans un délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

2.7 Exposé des motifs et contenu de la modification

2.7.1 Préserver la diversité commerciale en centre-ville

Les communes de Fontainebleau et Avon se sont engagées depuis octobre 2018, avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, dans le programme Action Cœur de Ville, programme national en direction des villes moyennes, visant à favoriser les conditions de leur dynamisme afin de leur permettre de tenir une place de locomotive auprès des territoires de leur aire urbaine. Parmi les objectifs et projets de l'agglomération et des villes, on relève notamment l'axe 2 :

« Favoriser un développement économique et commercial équilibré »

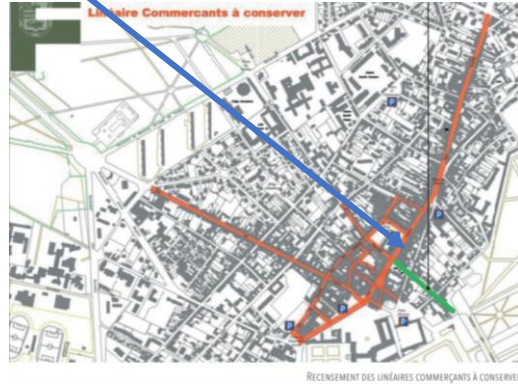
Pour assurer la réussite de ce plan, les collectivités se sont investies dans plusieurs diagnostics et études stratégiques et dans la définition d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires).

Dans le cadre de cet axe 2, la commune de Fontainebleau a notamment souhaité effectuer un recensement de ses linéaires commerciaux afin de mieux appréhender les secteurs d'enjeux. En effet, le centre-ville de Fontainebleau est fort d'une activité commerciale dynamique et qualitative que la commune souhaite impérativement conserver car elle répond à la fois aux besoins des Bellifontains, à ceux des communes voisines mais joue également un rôle important dans l'attractivité touristique du territoire.

C'est pourquoi, la commune a souhaité traduire réglementairement par le biais du Plan Local d'Urbanisme, cet objectif de préservation de la diversité et du dynamisme commercial de son cœur de ville, comme le permettent les dispositions de l'article L151-16 :

- Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. [...]"*

Elle choisit donc d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux des voies recensées dans le cadre de l'ORT attachée au programme Action Cœur de Ville (carte ci-contre).
A noter que la rue Paul Seramy, qui n'avait pas été recensée initialement, a été ajoutée aux linéaires préservés par le PLU car elle recense également plusieurs rez-de-chaussée commerciaux et participe au lien avec la place d'Armes et le château.



Evolution du zonage (évolutions portées au PLU)

Les secteurs concernés par la nouvelle règle sont repérés par un figuré de linéaire composé d'un filet orange :



Zonage AVANT la modification n°12



Zonage APRES la modification n°12

Linéaire commercial protégé



Evolution du règlement

Les **articles 1** des zones UA, UB et UC sont concernés par la présente modification. Les éléments ajoutés sont inscrits en rouge dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont barrés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :

- o Industrie
 - o Exploitation agricole ou forestière
 - o Fonction d'entrepôt, sauf si celle-ci est liée à une activité commerciale ou artisanale implantée sur le territoire des communes de Fontainebleau et Avon.
- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
 - Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
 - Les carrières,
 - Les terrains de camping,
 - Le stationnement des caravanes,
 - Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions et utilisations du sol sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- les constructions, à destination de :

Arrêté 2023-029 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

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les démolitions de constructions reconnues pour leur valeur architecturale portées au plan, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- Les carrières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions.

Le long des voies repérées au plan de zonage comme "linéaire commercial à protéger", et en application des dispositions de l'article L123-1-5-III 2° bis (Nouv. Art. L151-16) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan soit par une trame de ronds verts soit par une trame de petits triangles verts, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

Les sentes, venelles et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au plan de zonage doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. Les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

2.7.2 Permettre l'installation de nouvelles résidences universitaires

Objet et justification

La commune de Fontainebleau poursuit le développement de son statut de pôle universitaire et continue pour cela de renforcer son offre de logements en faveur des étudiants.

Cet objectif s'inscrit pleinement dans les ambitions affichées dans le PADD et notamment dans l'orientation n°3, "Fontainebleau-Avon, un pôle économique" où il est inscrit que le développement du domaine universitaire doit permettre de contribuer "[...] à nourrir l'attraction de l'agglomération pour des acteurs économiques spécialisés (l'environnement, l'ingénierie, etc...)" et que pour cela il s'agira de développer "[...] le potentiel d'accueil : la création de logements, l'amélioration de la circulation et du stationnement".

Fontainebleau compte déjà plusieurs établissements universitaires et le territoire va accueillir dès la rentrée universitaire 2022, un campus sur la caserne Damesme. Un second campus est en gestation sur le terrain des héronnières. La Ville ambitionne l'accueil de plus de 5 000 étudiants d'ici à 2025 et souhaite donc assurer les conditions favorables à leur accueil et cela passe notamment par une offre de logements adaptées et suffisante.

La modification du PLU doit donc permettre de répondre à cet objectif et d'assurer la réalisation de deux nouvelles résidences :

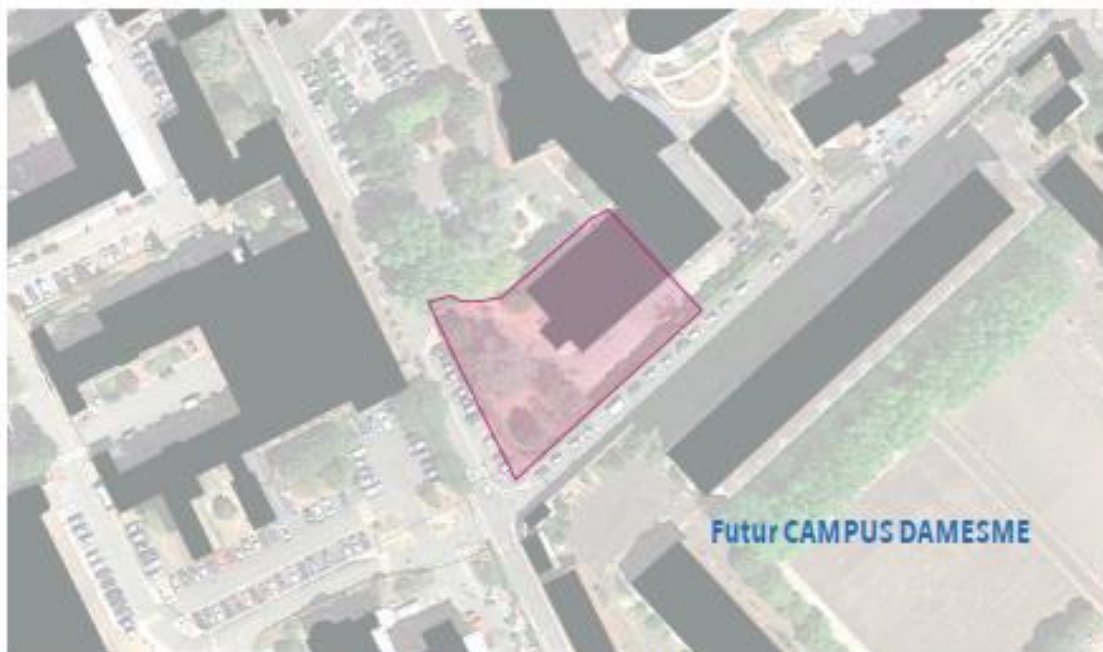
- La première se situera à l'angle des rues Clément Matry et Lagorsse :

Située sur un terrain d'environ 2 000m² juste en face du futur campus Damesme, cette résidence doit permettre l'accueil de 150 logements étudiants sur une parcelle détachée de l'hôpital suite à la réorganisation complète de cet équipement sur un site unique libérant ainsi du foncier.

Le projet intègre un vaste jardin partagé ainsi que des espaces mutualisés : espaces de coworking, cafétéria, salon détente, espace gaming, laverie, salle de fitness, épicerie...

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 cœur d'îlots.

Actuellement, la parcelle est classée en zone UF, zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sport et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux. Un changement de zonage est donc nécessaire pour permettre la réalisation de logements étudiants.



ZOOM SUR LE TERRAIN DU PROJET DE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE



VUE DU TERRAIN ACTUEL ANGLE RUE MATRY / RUE LAGORSSE

La seconde résidence s'implantera rue du rocher/rue des archives, en limite avec la commune d'Avon : 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.

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. 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.

Arrêté 2023-029 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

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.

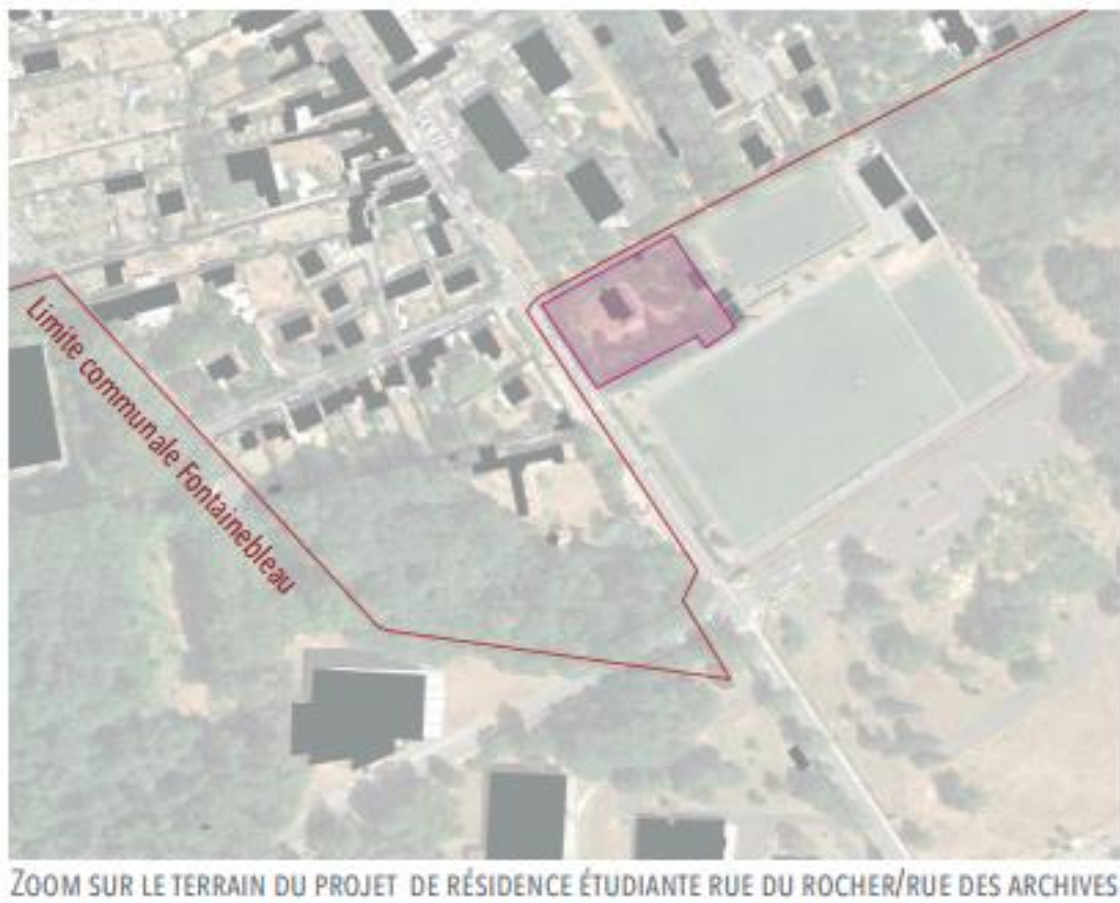
L'ensemble des résidences situées à proximité sont en R+6, en particulier celle des Sophoras, juste au nord du site et celle du rocher, située le long de la rue du rocher. Le projet prévoit quant à lui une hauteur de R+3 ou R+4 qui saura alors intégrer les bâtiments futurs dans l'épannelage existant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

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.

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 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.

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





VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LA RUE DU ROCHER VERS LE SUD VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LA RUE DU ROCHER VERS LE NORD

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 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...)

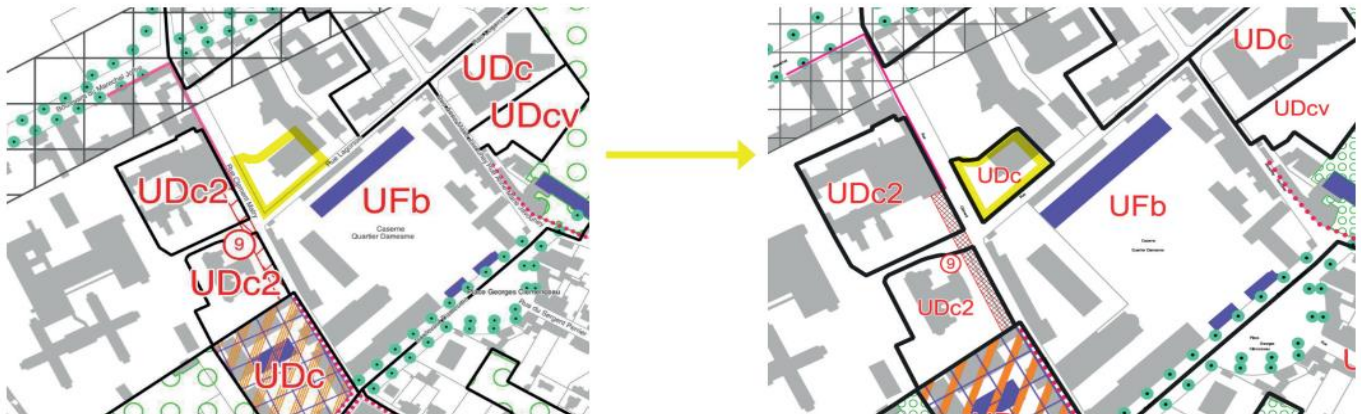
Evolution du zonage (évolutions portées au PLU)

a) Angle de rue du Docteur Clément Matry / rue Lagorsse

Le site anciennement UFb devient UDC

Zonage AVANT la modification n°12

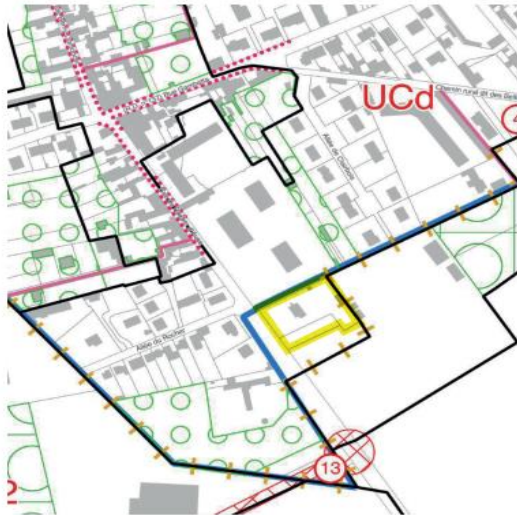
Zonage APRES la modification n°12



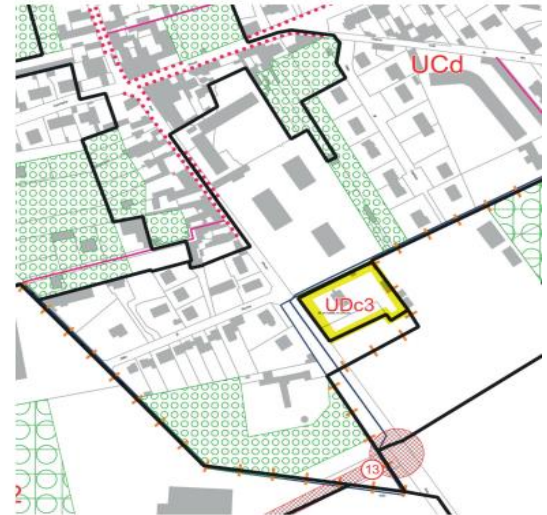
b) Rue du Rocher / rue des archives

Le site anciennement UCd devient UDC3

Zonage AVANT la modification n°12



Zonage APRES la modification n°12



Evolution du règlement (résidences universitaires)

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont **barrés**. Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UD restent inchangés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLES PRINCIPALES

En secteur UDa et UDb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UDC

Sauf disposition contraire prévue par une orientation d'aménagement et de programmation ou un secteur de plan de masse tel que défini au chapitre des « dispositions particulières », l'une des façades de la construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à celui-ci.

Des décrochements de façade pourront être autorisés dans la limite du tiers de la longueur de la façade.

En secteur UDC2

L'implantation des constructions s'inscrira au sein des marges constructibles identifiées sur le plan et respectera la règle d'alignement en prévoyant lorsque possible, les retraits imposés sur voirie. Au sein des espaces libres privatifs, hors espace libre végétalisé, des parvis de desserte, des éléments de mobilier urbain ou des points d'apport volontaire de déchets enterrés pourront être implantés. En cas de recul autorisé, notamment par une marge de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre par l'édification d'une clôture, de préférence constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail

En secteur UDC 3

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement

En secteur UDz

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

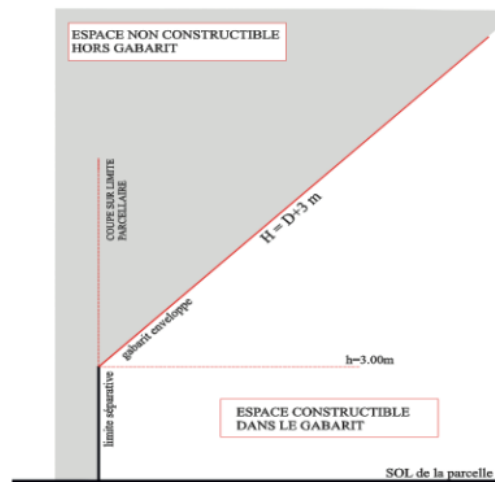
ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLES PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées en recul des limites et doivent observer une marge de reculement au moins égale à :

$D > h - 3m$ (ou $H < D + 3$)

On appelle D , la distance entre la construction et la limite séparative, On appelle H , la hauteur de la partie de construction projetée, sous le gabarit



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

En secteur UDa et UDb

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 4,00m à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

En secteur UDc

Hors secteur de plan de masse spécifique

L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée si le bâtiment à édifier s'adosse en tout ou partie à une construction et de hauteur supérieure ou égale existant sur la parcelle voisine, ou s'il s'agit de construction ne dépassant 6,00 mètres à l'égout et 11,00 mètres au faîtage ou à l'égout d'un niveau en attique.

Les garde-corps peuvent être admis en dehors du gabarit enveloppe défini à l'article 7.1.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX » :

Les constructions, si elles ne comportent aucune baie ou des seuls jours de souffrance, pourront s'implanter au sein des marges constructibles identifiées au plan, dans le respect des hauteurs maximales précisées (la règle de gabarit ne s'applique pas).

Cependant, si la construction est implantée en recul de la limite séparative, elle devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de cette limite.

Le recul, lorsqu'il est rendu possible ou obligatoire du fait de l'insertion de baies, est assujéti aux conditions d'organisation de la façade orientée sur la limite séparative :

- Soit à une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8,00m si celle-ci comporte une ou plusieurs baies dont l'ouverture horizontale entre tableaux est supérieure à 0,50m² ou si le linteau de la baie se situe à plus de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- Soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00m si celle-ci ne comporte pas de baie(s) de surface supérieure à 0,50m² entre tableaux, ou si la partie la plus basse des baies ouvrantes est située à plus de 2,00m du plancher ou si le linteau de la baie se situe à moins de 3 mètres du niveau du terrain naturel.
- Soit dans le cas d'une « limite séparative à distance de baies minorée » identifiée au plan, les constructions devront en cas de la présence de baies orientées sur ladite limite, observer une marge de recul minimale de 3 mètres et ce, quelles que soient la hauteur de la construction, la taille et l'implantation des baies.

Nota : cet assouplissement de distance s'accompagne d'une marge de recul des constructions sur l'unité foncière limitrophe au droit de ladite limite séparative (cf. plan de zonage).

Nonobstant les règles de distance sus-évoquées, une baie existante à la date d'approbation du PLU d'une surface entre tableaux supérieure à 0,50 m², peut voir augmenter sa surface vitrée dans la limite de 50% si la fenêtre est à au moins 1.90 m de la limite séparative.

Par exception aux règles de recul définies au paragraphe précédent, et dans la mesure où le secteur permet une implantation des constructions en limite séparative, un local technique tel que défini au sein de la destination des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif et dont la hauteur maximale à l'acrotère est de 3 mètres, pourra s'implanter à une distance minimale de 0,5 m.

Châssis de toit :

- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur inférieure à 2 m du plancher, un recul minimal de 3 mètres sera imposé entre le châssis et la limite séparative lui faisant face,
- Lorsque la partie basse du châssis de toit est implantée à une hauteur supérieure à 2 m du plancher, 2m60 s'il s'agit d'un rez-de-chaussée, le châssis pourra être implanté en limite ou en recul de la limite séparative.

En secteur UDc3

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 m minimum des limites séparatives

En secteur UDz

Les dispositions portées au plan de masse s'appliquent ; à défaut les règles si dessus s'appliquent.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les conduits de cheminée.

En UDz2, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie ou espace public bordant l'unité foncière repéré en fonction du point d'accès au bâtiment et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. Règles principales

En secteur UDa et UDb,

- La hauteur maximale est limitée à 15 mètres au faîtage des toitures à pentes et à 12,00 m à l'égout de toiture.
- La hauteur de façade, jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures-terrasses est limitée à 13,00 m. Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 15,00m.

En secteur UDC,

Sauf dispositions prévues graphiquement au sein d'un secteur de plan de masse précisées au chapitre « dispositions particulières »,

- La hauteur maximale est limitée à 18,00 mètres, **au faîtage ou à l'attique**,
- La hauteur de façade est limitée à 15,00 m à l'égout de toiture ou à 16,00 m jusqu'au point haut de l'acrotère des couvertures ou terrasses.
- Pour les installations techniques en terrasse non productrices de surface de plancher, la hauteur maximale et portée à 16,00 m.

Si la construction d'une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout présente une façade sur voie ou emprise publique de plus de 17,00 m de longueur, une différenciation de masse(s) bâtie(s) sur une hauteur d'au moins 2 m devra être réalisée sur au minimum un tiers de la longueur de façade (se traduisant sur le niveau d'égout, de faîtage ou un niveau en attique).

Arrêté 2023-029 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

En secteur UDz1

- *La hauteur maximale est limitée,*
- *La hauteur maximale est limitée à 15,00 mètres au faîtage des toitures ou à de l'acrotère de terrasse*

En secteur UDz2 :

- *La hauteur sera mesurée par niveaux, ainsi la hauteur maximum autorisée sera de :*
 - o *Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique sur l'Avenue de Général de Gaulle*
 - o *Rez-de-chaussée + 5 niveaux + attique pour la partie Nord de la Rue de la petite Vitesse à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + attique sur la partie Sud de la rue de la Petite vitesse*
 - o *Rez-de-chaussée + 1 niveau + attique sur la rue des Yèbles*

Les différents secteurs d'application de la règle de hauteur au sein du secteur UDz2 sont représentés graphiquement sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.

2. Dispositions particulières :

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de reconstruction suite à un sinistre dans la limite de la hauteur maximale existante.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les installations techniques et fonctionnelles pour les parties ne produisant pas de surface de plancher, ainsi que pour les décors (épis de faîtages, couronnements de toitures, garde-corps ajourés), dans la limite de 2 mètres supplémentaires et sous réserve que ces éléments techniques soient intégrés à la façade ou à la couverture et ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les conduits de cheminée. Ces dernières devront être intégrées à l'architecture du bâtiment de manière à être le moins visible possible du domaine public.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX », les constructions devront respecter les règles de gabarit maximum déterminées au plan de masse.

Les hauteurs maximales prescrites s'articulent en trois niveaux de référence :

*• **HF = hauteur de façade** telle que définie au chapitre « définitions » annexé au présent règlement. Elle comprend la hauteur nécessaire à la réalisation d'un acrotère en cas de toiture terrasse.*

*• **HT = hauteur totale** (hauteur maximale). Celle-ci correspond à la hauteur maximale au faîtage de toiture à pentes située au-dessus du niveau d'égout ou de façade. Aucun dépassement de hauteur ne sera autorisé pour les installations techniques situées sur des toitures à pentes.*

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

C - Les clôtures

4. Les clôtures sur les espaces publics

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont définies comme suit, La hauteur des clôtures est limitée à 3,20m.

La clôture est constituée

- o *Soit par une haie vive,*
- o *Soit par une grille ou un grillage à mailles verticales,*
- o *Soit sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée.*

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs et les portails constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en aspect P.V.C ou aluminium naturel.

Lorsqu'une clôture n'est pas nécessaire, les limites entre le Domaine Public et l'unité foncière doivent être rendus lisibles, soit par une haie basse, soit par un changement d'aspect du sol, ou en cas de continuité d'aspect du sol, par une bande dallée ou pavée indicative.

Les portails :

Un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité.

La largeur des portails est limitée à 3,60 m entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en P.V.C., en aluminium ou en acier galvanisé apparents.

Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

La clôture est constituée

- Soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
- Soit de maçonneries enduites,
- Soit, par un grillage doublé d'une haie

En secteur UDc3, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents

Sont interdits les murs constitués d'aspect palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium naturel.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 4,50 m :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En secteur **UDa, UDb et UDz**, 40% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

En secteur **UDc**, 15% minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés.

Ce pourcentage s'applique après :

- Déduction des bâtiments et/ou des constructions,
- Des aires de stationnement quel que soit leur traitement de sol, imposées par l'application de l'article 12.

En dehors d'un secteur de plan de masse,

- au pourtour de la parcelle au droit des limites séparatives, la clôture doit être doublée d'une haie vive.
- les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

En secteur UDc3, dans la marge de recul par rapport à la voie, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.

Au sein du secteur de plan de masse n°1 « CHATAUX »

Aucun ratio minimal d'espace vert planté n'est imposé en dehors de ou des espaces libres végétalisés repéré(s) graphiquement. Ce(s) dernier(s) ne peut (peuvent) comporter aucune construction ni stationnement de surface. Seuls peuvent y être autorisés des aménagements de sol pour la circulation piétonne, la mise en place de points d'apports volontaires de déchets enterrés, de mobilier, de stations de compostage.

Le stationnement souterrain est autorisé sous cet espace vert dans la limite d'emprise du ratio de pleine terre devant être conservé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements. Ils pourront être plantés en bosquet.

Des haies denses, à feuillage persistant, doivent être aménagées autour des parcs de stationnement.

On pourra se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de P.L.U.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

En secteur UDcv

En secteur UDcv, les espaces verts plantés ou reconstitués couvriront :

- En pleine terre : plus de 50% de l'entité foncière*
- En accompagnement des voiries, cheminements, dalle sur sous-sol le cas échéant : 20%*

Partie de ces espaces peuvent être substituée par reconstitution sur terrasse ou toiture lorsqu'autorisé, et après accord des services de l'urbanisme.

Cette reconstitution sur dalle suppose un apport de terre végétale (ou équivalent) d'une épaisseur minimale de 0,20cm

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire

2.7.3 Ajuster les règles de stationnement en hypercentre

Objet & justification

Cette évolution vise plusieurs objectifs :

D'abord, il s'agit pour les secteurs UAa et UAb, de clarifier la règle du stationnement qui s'applique pour les projets de requalification et de réhabilitation qui se contredit avec les dispositions particulières. Il s'agit très vraisemblablement d'une accumulation de règles au fil des évolutions du document mais qui aujourd'hui rendent celles-ci incompréhensibles et difficiles à appliquer pour les instructeurs. Il s'agira donc de clarifier et de bien différencier la règle pour les projets nouveaux d'une part et les projets de requalification/réhabilitation d'autre part.

Dans le même esprit, il y a également des contradictions et un manque de lisibilité des règles qui s'appliquent aux zones UAa/UAb et UAc/UAd. La modification vise donc à assurer plus de clarté.

Ensuite, la commune de Fontainebleau souhaite s'inscrire dans une démarche plus environnementale en matière de stationnement en imposant que 50% des places réalisées en surface soit perméables. Cette nouvelle disposition vise à assurer l'infiltration des eaux pluviales en hypercentre où l'espace imperméabilisé domine. Dans le cas d'un stationnement végétalisé, cela pourra en plus, apporter une touche de végétation au sein de l'espace dense et majoritairement minéral.

Enfin, la commune souhaite relever 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.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont barrés. Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone UA restent inchangés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25m² par véhicule emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25m² est ramenée à 15m² minimum pour le boxe ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles.

Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

2. REGLE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris. En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Toute création de surface de plancher est assimilable à une construction nouvelle.

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées comme suit :

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>En secteur UAa et UAb</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <p>1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagées dans la propriété. Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.</p> <p>Donc Un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert. Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</p> <p>Les places réalisées en surface devront, pour un minimum, la moitié d'entre-elles, être traitées dans un matériau perméable.</p> <p>En zone UAa et UAb</p> <p>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement :</p> <p>Pour les constructions requalifiées, rénovées ou le changement de destination à usage d'habitation lorsque celui-ci porte l'obligation en matière de stationnement, le nombre de place de stationnement par logement peut être ramené à 1.</p> <p>Si le projet engendre la création de 4 logements au moins, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.</p> <p>A compter de la réalisation de 6 places de stationnement sur l'unité foncière, celles-ci devront être réalisées pour au minimum de 50% des obligations d'emplacement, dans le volume de la construction ou en sous-sol ou couvert.</p>

	<p>Les places réalisées en surface devront, pour un minimum, la moitié d'entre elles, être traitées dans un matériau perméable.</p> <p>En secteur UAc et UAd Constructions nouvelles : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 1 place par logement, aménagée dans la propriété. Le nombre exigé de place par logement est plafonné à 2.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé. Dont Un minimum de 50% de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert. Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.</p> <p>Constructions restaurées, réhabilitées, aménagées et pour les changements de destination à usage d'habitation lorsque ceux-ci portent obligation en matière de stationnement : A l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.</p>
Hébergement hôtelier	<p>2 places pour 3 chambres. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiantes, Foyers de personnes âgées, cliniques.	1 place pour 5 chambres.
Commerce	Il n'est pas fixé d'obligations.
Bureaux et services	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Artisanat	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places de stationnements supplémentaires à celles requises au paragraphe n°2 ci-dessus pourront être exigées selon les besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,
 Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, à l'exception du changement de destination d'un commerce existant ou si le projet engendre la création de plus de 2 logements, il n'est pas exigé de places de stationnement ; toutefois, les surfaces préexistantes affectées au stationnement doivent être maintenues à cet usage.

Pour les deux-roues,

Un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné et facilement accessible doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- Pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².
- Pour les bureaux, services, artisanat : 3 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher
- Commerces : 1 m² pour 100 m² de locaux surface de plancher, avec un minimum de 2 m².
- Pour l'hébergement hôtelier, comprenant ou non de la restauration, 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

2.7.4 Permettre l'accueil de nouveaux équipements sportif sur le secteur du stade P Mahut

Objet et justification

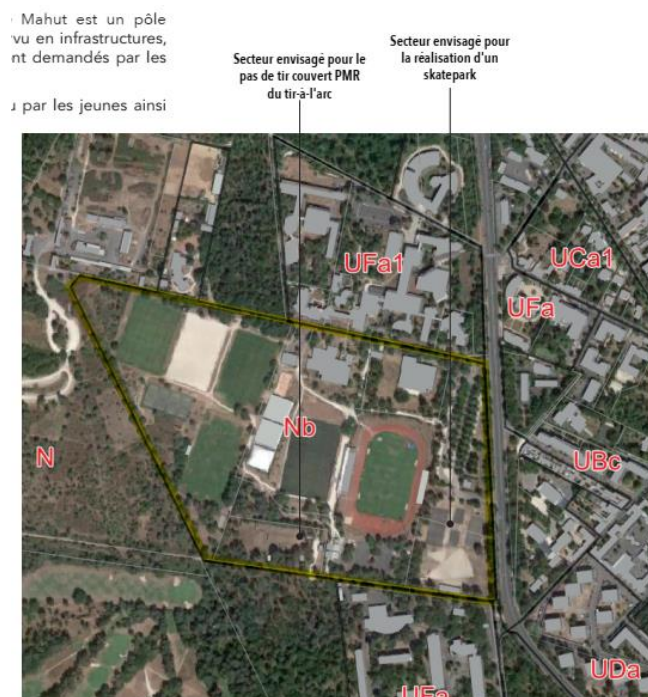
L'ensemble du site à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut est un pôle d'équipements important à l'échelle de la commune. S'il est déjà bien pourvu en infrastructures, des nouveaux aménagements et l'installation de nouveaux équipements sont demandés par les habitants.

En particulier, la commune souhaiterait implanter un skatepark, très attendu par les jeunes ainsi que des toilettes dans la partie Est du site. La Communauté d'Agglomération (CAPF) envisage quant à elle l'installation d'un pas de tir couvert à destination des personnes à mobilité réduite pour le tir-à-l'arc. A plus long terme, la commune comme la CAPF souhaitent se laisser la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements sportifs.

Or, dans le secteur Nb, dans lequel est classé le site, le règlement est trop restrictif et ne permet pas d'accueillir de nouveaux équipements sportifs et techniques. Il ne permet que les extensions du bâti existant et les installations de plein air. Cette règle ne permet donc pas la réalisation des toilettes par exemple ou encore du pas de tir couvert du tir-à-l'arc. La modification vise donc à élargir le champ des possibilités de construction et d'installation au sein du site (article 2) et à donner plus de souplesse dans la gestion de l'espace. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable pour l'insertion des constructions dans le paysage, de procéder à des extensions de l'existant (difficulté d'accroche, vieillissement des infrastructures existantes, conservation des végétaux présents ...)

S'agissant d'un secteur relativement sensible en bordure de forêt et inclus dans le site classé de la Forêt de Fontainebleau, il est néanmoins important pour la collectivité de respecter le cadre réglementaire du PLU actuel comme par exemple l'emprise au sol maximale, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions. Les garde-fous mis en place lors de l'écriture initiale du PLU pour garantir la qualité et l'insertion des projets dans le site au regard de ces spécificités sont maintenus. Aucune autre règle n'est modifiée.

Il faut également souligner que, pour certains, ces nouveaux équipements s'installeront sur des secteurs déjà imperméabilisés, comme le skatepark. On peut voir sur la photo aérienne ci-contre qu'il s'agit d'un secteur d'anciens terrains de basket. Le pas de tir couvert du tir-à-l'Arc reste quant à lui en dehors des espaces de végétation dense. Si de nouvelles surfaces devaient être imperméabilisées, la Ville réalisera alors, en compensation, une désimperméabilisation d'autres secteurs.



Evolution du zonage

Le secteur Nb ne concerne pas seulement le stade P. Mahut mais aussi par exemple, le stade équestre du Grand parquet. Seul le secteur du stade P. Mahut est concerné par cette évolution. C'est pourquoi, le secteur Nb devient un sous-secteur Nb2.



Evolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~. Seuls les articles impactés par la modification sont reportés ici. Le reste des articles de la zone N restent inchangés.

Règlement AVANT/APRES la modification n°12

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages, du massif forestier qui la constitue

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

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

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Nm et Nr, .../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
- **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
- Le secteur Nb2 correspond au secteur à vocation de sports et de loisirs du stade Philippe Mahut,
- **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; un secteur NC1 correspond au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.

Arrêté 2023-029 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

- **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
- **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc.)
- **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
- **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
- **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum et sous réserve de leur compatibilité avec les dispositifs de protection, notamment du Site Classé, de la Forêt de Protection, des Espaces Boisés Classés et des diverses protections d'ordre biologiques spécifiques :

- Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes,
- Les chemins piétonniers et les sentiers équestres,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil, à la sécurité et à l'information du public,
- Les aires de stationnement naturelles indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces
- La réfection des bâtiments existants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La destination habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone.

L'édification de clôtures peut être admise en cas d'absolue nécessité, ou d'installation de sécurité, et sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

La reconstruction après démolition est autorisée à condition de ne pas dépasser la surface de plancher des bâtiments existants de l'unité foncière avant démolition.

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nb2**, sont autorisés les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En secteur Nc1, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
- **En secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),

- **En secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives,
- **En secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- **En secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m² de surface de plancher par secteur.
- **En secteur Nr**, protégé (biotopes), seules les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, la somme des types d'occupations suivantes : est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :

- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- L'installation d'aires de sport dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,
-

Dans les espaces verts protégés stricts (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123 1 5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de petits triangles verts, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, les aires de jeux, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées.

2.7.5 Présentation de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne connaît aucune évolution par rapport à l'approbation du PLU du 24 octobre 2010

Le règlement écrit

Le règlement écrit connaît des évolutions par rapport à l'approbation du PLU du 24 octobre 2010. Le contenu de ces évolutions est détaillé au sein de [la notice de présentation](#).

Le règlement graphique

Le règlement graphique évolue sur trois secteurs :

- Zone n°1 (Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Docteur Clément Matry et de la Rue Lagorsse) : Le site anciennement UFb devient UDC.
- Zone n°2 (Projet de résidence Universitaire à l'angle de la Rue du Rocher et de la Rue des Archives) : Le site anciennement UCd devient UDC3.
- Zone n°3 (Stade Pierre Mahut) : Le secteur Nb devient un sous-secteur Nb2.

Les évolutions envisagées sur le plan de zonage sont les suivantes dans le cadre de la modification n°12 :

Tableau 1 : Evolutions envisagées sur le plan de zonage dans le cadre de la modification n°12

Sites	PLU approuvé en octobre 2010	Modification n°12	Superficie concernée
1	Zone UHb	Zone UDC	2000 m ²
2	Zone UCd	Zone UDC3	2700 m ²
3	Zone Nb	Sous-secteur Nb2	20 ha

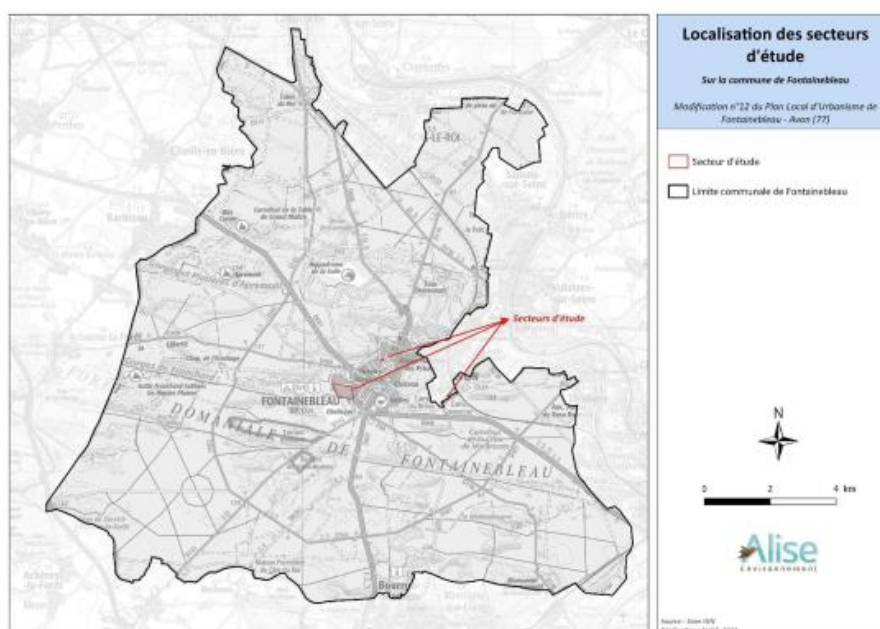
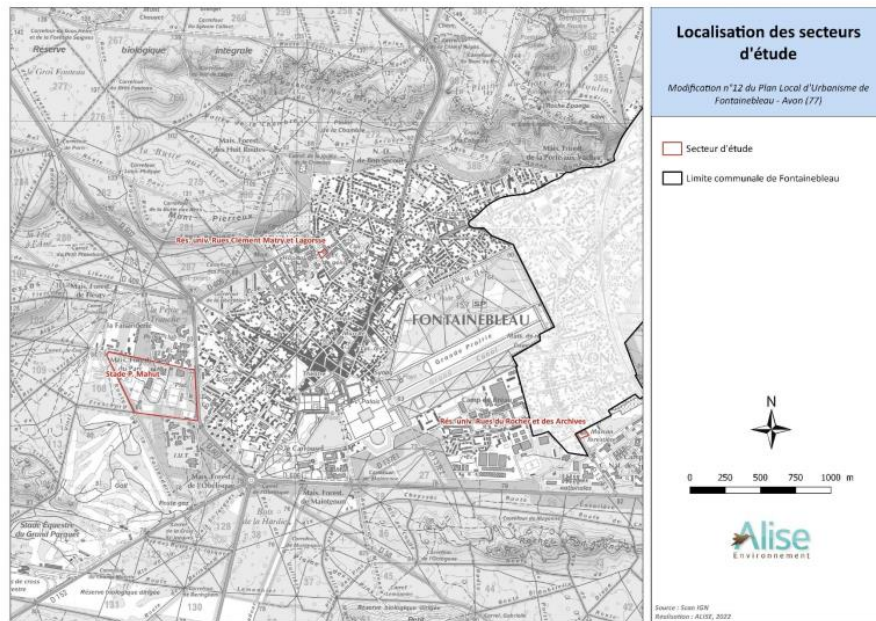


Figure 1 : Localisation des secteurs d'étude sur la commune de Fontainebleau



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne connaissent aucune évolution par rapport à l'approbation du PLU du 24 octobre 2010.

2.7.6 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Avec le SDAGE et le SAGE

Le projet de modification n°12 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.

L'évolution des règles de stationnement permet au contraire de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant que 50% des places en surface en hypercentre soient perméables et favorise ainsi l'infiltration des eaux pluviales, préconisations inscrites dans le SDAGE.

Pour le secteur du stade P. Mahut, si de nouveaux secteurs devaient être imperméabilisés, la commune désimperméabilisera d'autres secteurs afin de maintenir l'équilibre dans le site.

Les autres évolutions prévues par la présente modification ne sont pas de nature à engendrer une incompatibilité avec le SDAGE ou le SAGE.

Avec le SCOT

Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.

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.

Extrait du SDRIF (schéma directeur Ile de France)



Les espaces urbanisés	Les fronts urbains d'intérêt régional
Espace urbanisé à optimiser	Les espaces agricoles
Quartier à densifier à proximité d'une gare	Les espaces boisés et les espaces naturels
Secteur à fort potentiel de densification	Les espaces verts et les espaces de loisirs
Les nouveaux espaces d'urbanisation	Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
Secteur d'urbanisation préférentielle	Les continuités
Secteur d'urbanisation conditionnelle	Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares	Le fleuve et les espaces en eau
Pôle de centralité à conforter	

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE (CDGT) DU SDRIF

Source : SDRIF

Avec le PDUIF

Le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

- Donner la priorité aux transports en commun,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les évolutions réglementaires portées par la modification n°12 sont compatibles avec les dispositions du PDUIF. En particulier, la relevée du seuil en deçà duquel la réalisation de places de stationnement n'est pas obligatoire lors des réhabilitations/requalification en hypercentre de 2 à 4 logements vise à limiter la place de la voiture en ville, à favoriser l'utilisation des transports en commun et à rapprocher les habitants des équipements, commerces...

Les choix d'implantation des résidences étudiantes se sont portés sur des sites proches des campus universitaires ou reliés par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.



Avec le PCAET

Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie. En particulier, la résidence étudiante de la rue du rocher/rue des archives vise l'exemplarité en matière environnementale et énergétique.

Les choix d'implantation se sont portés sur des sites proches des campus universitaires ou reliés par l'offre de transport en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle.

L'ensemble de ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)

Prise en compte du SRCE

La modification traitant uniquement de site en milieu urbain et/ou déjà artificialisé, il n'y a pas d'incompatibilité avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) comme le montre l'extrait de la carte des objectifs ci-contre. La plupart des objectifs concernent le traitement des points de fragmentation créés par les voies de circulation et le projet de modification ne comporte pas de mesures sur ces infrastructures.

2.8 L'étude environnementale et les enjeux

Suite à une demande au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a soumis, par la décision du 04 août 2022, la modification n°12 à évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- La préservation des milieux naturels et du paysage
- L'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques

2.8.1 Milieux naturels

Le dossier indique que « de très nombreux zonages de protection et d'inventaire sont recensés sur ou à très forte proximité des zones de projet » (p.39), soulignant ainsi la sensibilité liée à la protection des milieux naturels. Il relève ainsi : la réserve de biosphère de « Fontainebleau et Gâtinais » (zones dites « centrale, tampon et de transition »), la ZICO4 « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacente », et le « Massif de Fontainebleau » classée comme ZNIEFF de type 1, ZPS et ZSC au titre des directives européennes Natura 2000 « Habitats » et « Oiseaux ».

En particulier, le site n°3 du « stade Mahut » est le plus impacté par le projet de PLU d'après les zonages (p.22 - 24). La modification n°12 du PLU prévoit de modifier le zonage du site d'un secteur Nb, où sont autorisés les terrains de sport et de loisirs avec des installations limitées à celles de plein air avec une extension mesurée du bâti existant (p.43 de la notice de présentation), vers un sous-secteur dit Nb2, créé pour autoriser les constructions et installations nouvelles à vocation de sports et de loisirs.

L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ;
- de réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.

2.8.2 Paysages

Le dossier indique que le projet de modification n°12 du PLU par les dispositions spécifiques qu'il impose en créant un sous-secteur UDC3 au sein de la zone n°2 (retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et règles de végétalisation des abords (haies et plantation de 4 arbres de haute tige minimum)) permet une meilleure intégration paysagère. Or, un diagnostic plus étayé en termes de niveau de végétation (nombre d'arbres en fonction du type d'essence par exemple) permettrait d'imposer des règles plus adaptées à l'état du site. L'analyse paysagère de la zone de projet est très succincte, la végétation du site étant décrite comme de « faible qualité et peu diversifiée (résineux principalement) » (p. 17) sans que cette affirmation ne soit appuyée par des données précises. L'analyse est dépourvue de visuels malgré la présence d'une ZNIEFF constituée par un parc arboré, en limite est du site, et alors que le dossier affirme que « la nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel » (p. 17). De plus, le dossier évoque un « traitement architectural et environnemental exemplaire permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville et lui donner un caractère marqué et qualitatif qui lui fait actuellement défaut » (p. 46) mais sans que ces caractéristiques ne se traduisent par des dispositions réglementaires ou des orientations spécifiques dans le projet de PLU, et sans que les incidences paysagères liées à la densification permise ne soient évaluées (augmentation des hauteurs par exemple).

Au sein du site n°3, le projet de modification de PLU permettra la réalisation de construction et installations sportives nouvelles (closes et couvertes) qui ne seraient pas en extension, alors que le secteur est localisé en partie dans le périmètre de protection du monument historique partiellement classé de la « Maison Pierronet » et du monument historique partiellement inscrit de l'« Hôtel Pompadour » (p. 23). Il est par ailleurs indiqué que le secteur présente une sensibilité paysagère du fait de la proximité du site Natura 2000, de la ZICO et du site classé de la Forêt de Fontainebleau (p. 24). Pour autant, la description de l'état initial du site se résume à la présentation de deux photographies du site (p. 25), et ne fait pas état des deux monuments historiques susmentionnés. De plus, le dossier indique seulement qu'« une attention devra être portée à l'insertion paysagère du projet » (p. 36) sans évaluer par exemple les risques de covisibilité engendrés et renvoie aux architectes des bâtiments de France (ABF) l'analyse des impacts et la définition de mesures liés au paysage. (6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de covisibilité avec le patrimoine historique notamment)

2.8.3 Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques

Le projet de modification du PLU prévoit au sein de la zone n°1 le reclassement en zone Udc d'un secteur Ufb (« zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignements et de formation, sanitaires et sociaux ») où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Or, ce secteur se situe à proximité de la RD 606, route départementale classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. La modification liée au projet de PLU, par le changement de zonage qu'elle implique, permet d'exposer de futures populations résidentes à des niveaux de bruit et de polluants atmosphériques potentiellement élevés, quand bien même le secteur est situé en dehors de la zone réglementaire d'affectation par le bruit (selon le dossier, situé à 20 mètres du fuseau de 100 mètres établi pour les routes de catégorie 3). Cette exposition nécessite d'être évaluée plus finement au regard des enjeux sanitaires.

Pour la zone n°3, le projet de PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs, notamment un skatepark. Si ces usages futurs sont moins sensibles, la présence de la RD 607, voie classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, témoigne d'une exposition importante en termes de bruit (la zone est située directement au sein du fuseau de 250 mètres d'affectation par le bruit). Le dossier évoque par ailleurs la présence de végétation aux abords du site permettant d'« atténuer largement le bruit de la route départementale » comme une mesure de réduction

(p. 34), sans préciser les caractéristiques de la végétation, ni par conséquent démontrer son effet d'atténuation. L'Autorité environnementale note que les enjeux en termes d'exposition aux polluants atmosphériques ne sont pas correctement analysés. La seule analyse concerne la zone n°2 et n'est menée que du point de vue de l'impact sur la qualité de l'air (« 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 » p. 32).

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination et de l'augmentation des populations exposées permis par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12, les recommandations de la MRAe.

2.8.4 Etat initial zone 1 « projet de résidence universitaire » rue du Dr Clément Marty et de la Rue Lagorsse.

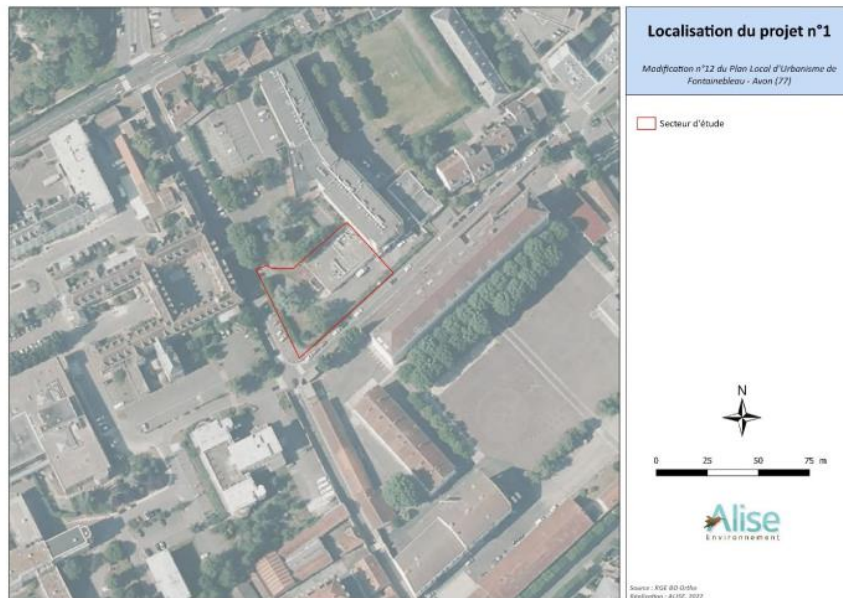


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne

Nuisances sonores

La zone d'étude n°1, n'est pas localisée au sein du secteur affecté par les nuisances sonores en provenance de la RD 606, mais se situe à proximité immédiate.

Le choix de matériaux adaptés devra donc être pris en compte pour la construction de la future résidence universitaire.

La synthèse ci-après est ciblée sur les thématiques à enjeu (importance moyenne et forte).

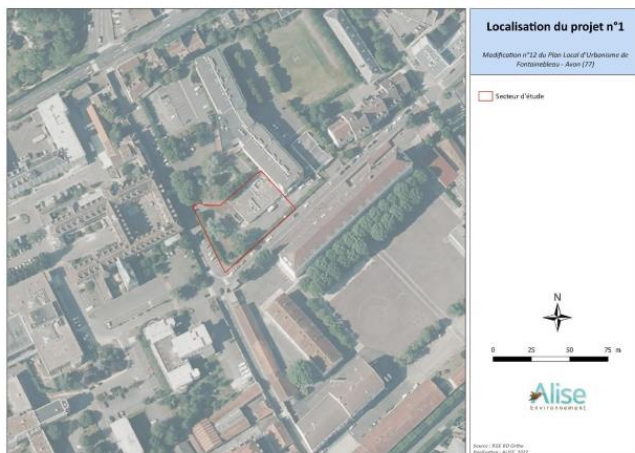


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude n°1 sur la photographie aérienne

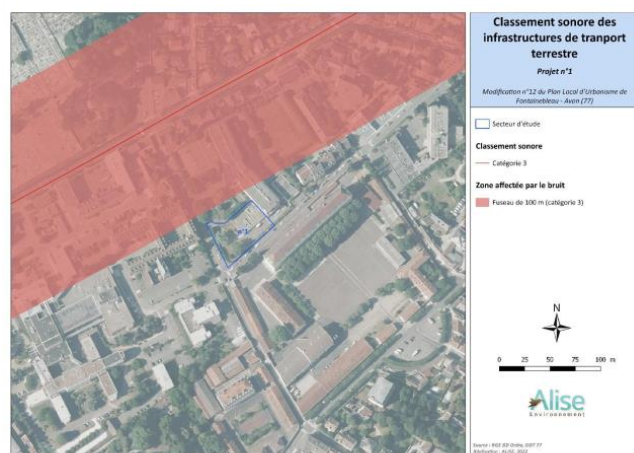


Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Projet n°1

Patrimoine naturel

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, le site inscrit « Quartiers anciens » jouxte la zone d'étude n°1, au sud. La zone d'étude est également localisée à proximité de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC, de la ZPS et de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ».

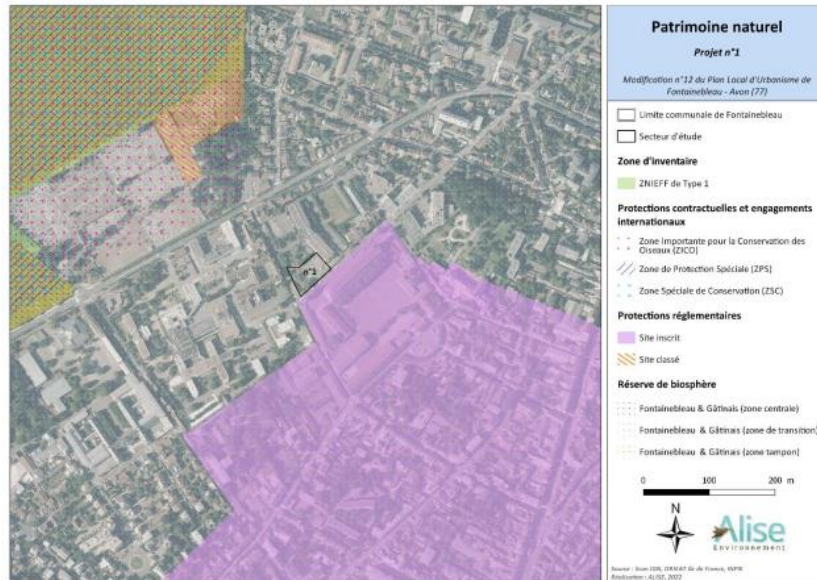


Figure 5 : Patrimoine naturel – Projet n°1

Patrimoine culturel

La zone d'étude n°1 est localisée à quelques mètres de l'Hôpital de Fontainebleau, immeuble partiellement inscrit aux monuments historiques depuis le 14/01/1977.

La zone d'étude est en dehors de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques liée à l'Hôpital. En effet, les limites de cette servitude sont localisées à 190 m de la zone d'étude.

De plus, le terrain est situé au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Fontainebleau-Avon classé par arrêté du Ministre de la Culture en date du 17 février 2022. Celui-ci ne dispose pas encore d'outil de gestion réglementaire (PSMV ou PVAP). Les servitudes des abords des monuments historiques sont suspendues au sein du périmètre du SPR.

Le projet de résidence universitaire veillera à s'intégrer au mieux à son environnement et à ne pas porter atteinte au patrimoine culturel environnant.



Figure 6 : Patrimoine culturel – Projet n°1

Contexte paysagé

La nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel. Toutefois, le projet s'intégrera dans un site déjà dense et composé de bâtiments de hauteur similaire. Il ne bouleversera donc pas le paysage et saura s'intégrer dans le paysage urbain actuel.

Risques naturels -mouvement de terrain

La zone d'étude est concernée par un aléa moyen pour le risque de retrait gonflement des argiles. Des dispositions particulières doivent figurer dans les pièces du PLU afin de porter à connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures.

D'après les données disponibles sur Géorisques, aucune cavité souterraine n'est localisée sur la zone d'étude



Figure 7 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°1

2.8.5 Etat initial zone II résidence universitaire de la rue du Rocher d'Avon

La synthèse ci-après est ciblée sur les thématiques à enjeu (importance moyenne et forte).

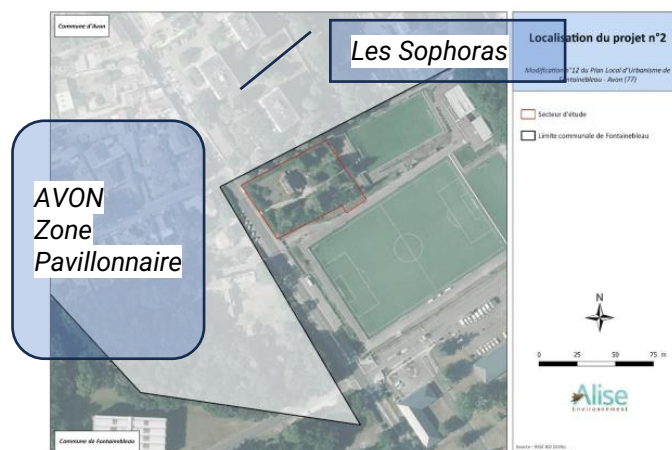


Figure 8 : Localisation de la zone d'étude n°2 sur la photographie aérienne

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le bâtiment sur le territoire de Fontainebleau n'est entouré que de résidents avonnais.

Qualité de l'air

La zone d'étude est localisée au sein d'une partie peu dense de l'enveloppe urbaine. Une attention devra être portée aux déplacements en favorisant les circulations douces.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Favoriser les circulations douces avec 50 véhicules potentiels (voire plus), des liaisons bus vers la gare et l'université Damesne vont à l'encontre de cette affirmation.

Patrimoine naturel

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, une partie de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau » est localisée à la limite de la zone d'étude n°2.

Par ailleurs, la zone d'étude est localisée à environ 400 m de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes », de la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau », ainsi que du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ».

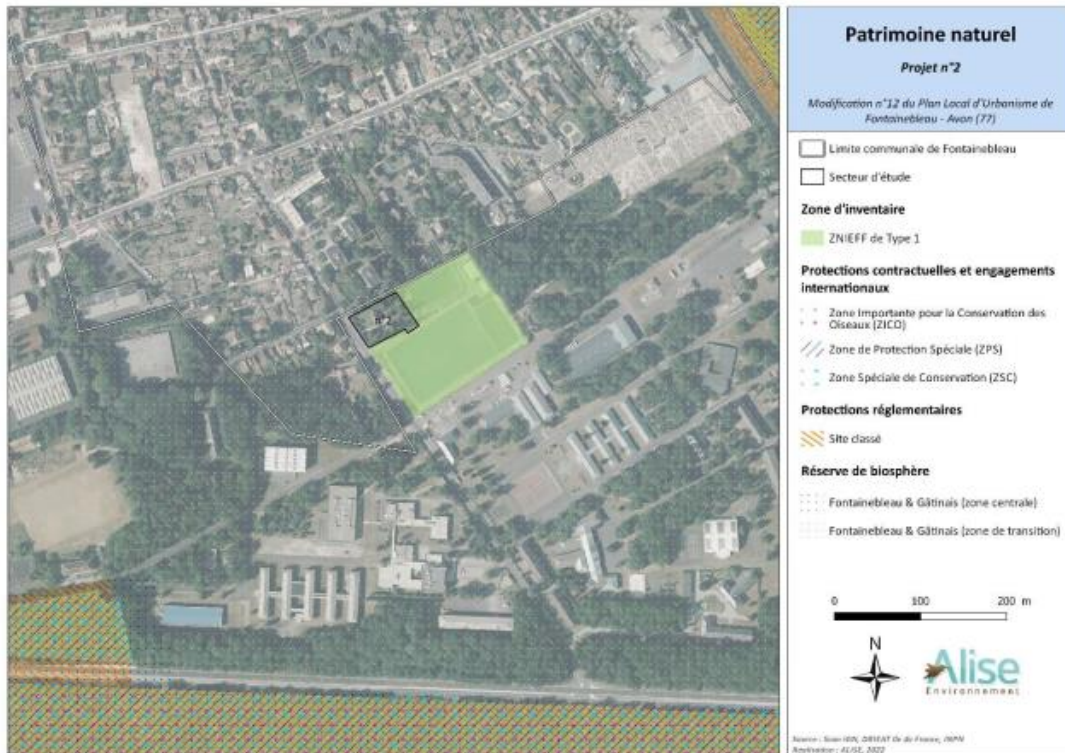


Figure 9 : Patrimoine naturel – Projet n°2

Contexte paysagé

La nouvelle résidence universitaire va modifier le paysage urbain actuel. En effet, le projet de résidence viendra s'installer sur une parcelle actuellement peu bâtie (la maison forestière ayant été détruite, il s'agit actuellement d'une friche dans l'attente d'un projet) et entourée d'une haute végétation. Bien que celle-ci soit de faible qualité et peu diversifiée (résineux principalement), le caractère boisé du site marque fortement cette entrée de ville.

Un projet de construction va inévitablement modifier le paysage urbain actuel. Néanmoins, les mesures réglementaires prises spécifiquement pour ce site par le biais du secteur UDC3 visent justement à accompagner l'insertion du projet et à maintenir autant que possible le paysage urbain actuel : recul des bâtiments de 10 m par rapport à la voie, végétalisation obligatoire du premier plan, plantations obligatoires sur les limites séparatives...

De plus, 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.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet va inévitablement modifier le paysage urbain actuel !

Le paysage urbain du site est avonnais ! aucun Bellifontain ne réside dans la zone.

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. Cette affirmation a alimenté la colère des résidents de la zone pavillonnaire située en face pendant toutes les permanences du commissaire enquêteur, pour plusieurs raisons :

Cette entrée de ville pavillonnaire de « qualité » est aimée par les résidents (avonnais) habitant la zone. Aucun Bellifontain n'y habite. L'espace vert que constituait cette zone leur convenait et était apprécié en l'état, ils souhaitent leur modification en maison pour tous...

La ville d'Avon n'est pas invitée à l'enquête ce qui paraît surprenant vu la proximité des aléas de cette construction avec les limites communales d'Avon.

Les résidents Avonnais propriétaires des pavillons entourés de jardins arborés et clôturés de murs de qualité, n'apprécient pas le fait que le caractère marqué et qualitatif fait défaut dans cette zone et en quoi le projet apporterait une amélioration

architecturale et environnementale exemplaire. Ils gardent en mémoire le projet qui a vu le jour rue Lagorsse, photos ci-dessous.

Pour toutes les raisons exprimées ci-dessus les résidents refusent en bloc cette résidence en l'état. La tension est palpable et pourrait conduire à un affrontement entre les résidents et les promoteurs du projet.

Certaines propositions ont été faites dans les dépositions sur les registres, de déplacer le projet en zone de friches des terrains militaires « du schéma directeur » (subsistances, clos des ébats...). Il y a tellement de places possibles, sans gêne pour les riverains et à courtes distances du projet actuel ne remettant pas en cause l'orientation générale. Madame la maire d'Avon propose aussi des espaces disponibles sur la commune d'Avon.

Devant tous ces arguments d'aboutir à ce projet « coûte que coûte » n'apparaît pas l'intérêt collectif mais sert plutôt les intérêts fonciers de la SEM, organisateur du Projet. En tout cas, c'est l'idée qui se dégage des dépositions faites sur les registres.

Il apparaît aussi un conflit d'intérêts entre les deux communes, notamment avec l'ancienne législature de Fontainebleau. La commune d'Avon s'est sentie écartée de ce projet, pour autant aimerait aussi accueillir des étudiants dans son espace communal. En tout cas la délégation Avonnaise (qui représente la quasi-totalité des observations déposées) a montré lors des permanences un refus total du projet.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est dommage que l'enquête publique ait été accaparée par un dilemme entre les deux communes, qui aurait dû normalement être traité dans les salons des mairies.

les points d'accrochage du projet de la rue du rocher d'Avon

- L'absence de dessins 3D dans la notice projetant le caractère architectural et environnemental du projet, créant le doute de construire un bâtiment à l'identique de ce qui a été construit rue Lagorsse à Fontainebleau.
- L'absence des Avonnais dans l'enquête de la modification n°12
- La négligence dans les arguments du caractère architectural et environnemental qui fait défaut dans la zone,
- La disparition de l'espace vert
- La démolition de la maison forestière dans de court délais d'affichage ne permettant pas de recours...
- L'absence de vision sur les modifications qui seront apportées sur les transports en commun
- L'absence de vision sur les modifications nécessaires sur les services publics (flux d'alimentation eau et énergie – d'écoulements – stationnement...)



Rue Lagorsse

Risques naturels-mouvements de terrains

Selon les données de Géorisques, la zone d'étude est concernée par un aléa retrait gonflement moyen. Des dispositions particulières doivent figurer dans les pièces du PLU afin de porter à la connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures.

D'après les données disponibles sur Géorisques, aucune cavité souterraine n'est localisée sur la zone d'étude

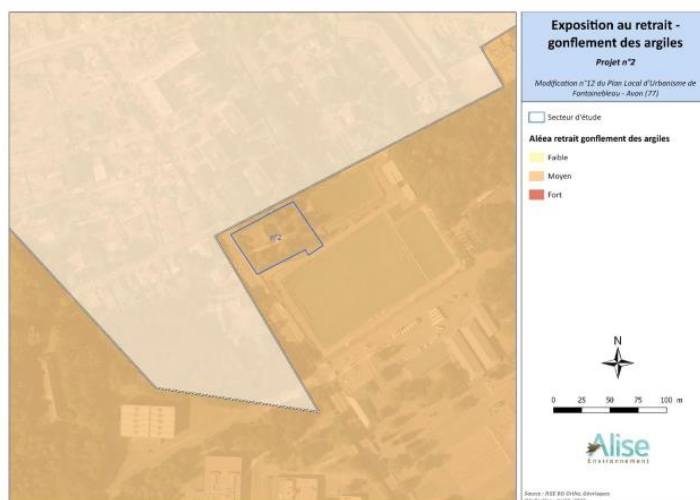


Figure 10 : Aléa retrait gonflement des argiles – Zone d'étude n°2

Risques naturels – inondation par remontées de nappes

Selon les données de Géorisques, la zone d'étude n°2 semble concernée par un risque inondation par remontées de nappes. En effet, le projet est localisé au sein d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes.

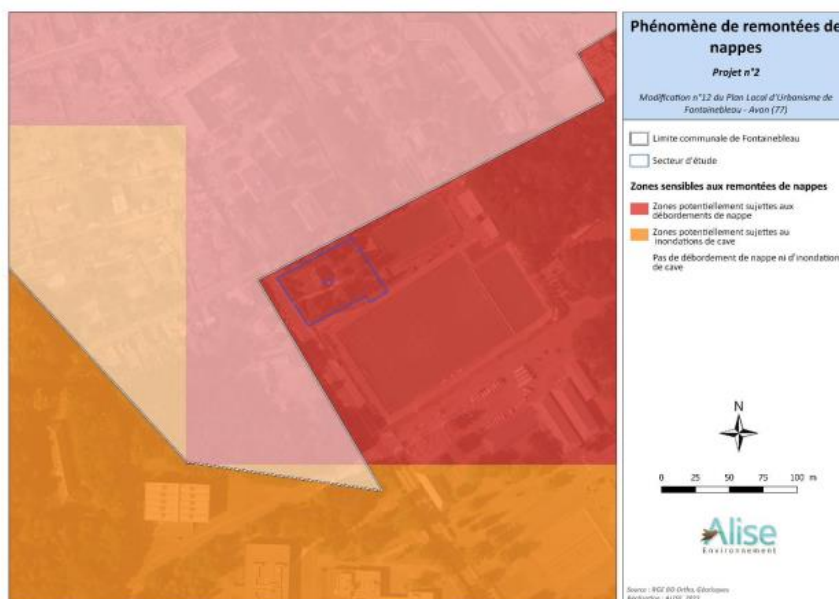


Figure 11 : Phénomène de remontées de nappes – Zone d'étude n°2

2.8.6 Synthèse de l'état initial de la zone III (stade P. MAHUT)

La synthèse ci-après est ciblée sur les thématiques à enjeu (importance moyenne et forte).

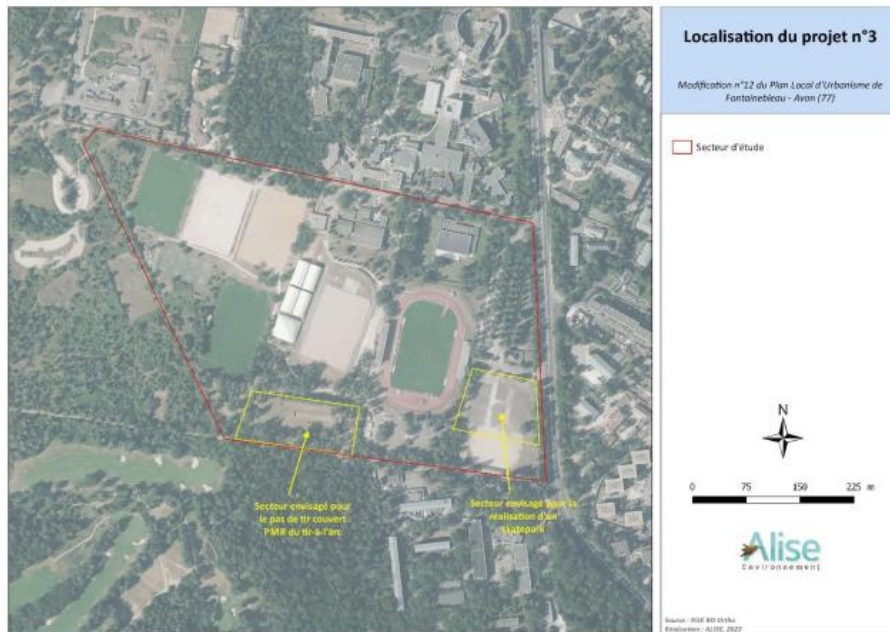


Figure 12 : Localisation de la zone d'étude n°3 sur la photographie aérienne

Qualité de l'air

Le stade Pierre Mahut est localisé en dehors du centre-ville de Fontainebleau, mais est particulièrement bien desservi par l'offre de transports en commun.

Nuisances sonores

La zone d'étude est affectée en partie par les nuisances sonores en provenance de la RD 607. Cette voie, classée voie bruyante de catégorie 2, induit une largeur affectée par le bruit de 250 mètres. Les constructions doivent donc prendre en compte cette donnée.

Le secteur du projet de skatepark est entièrement affecté par les nuisances sonores en provenance de cette infrastructure. Le secteur de pas de tir couvert n'est, quant à lui, pas concerné par les nuisances sonores mais se situe à proximité immédiate. Néanmoins, la présence de la végétation sur cette partie du site atténue largement le bruit de la route départementale.

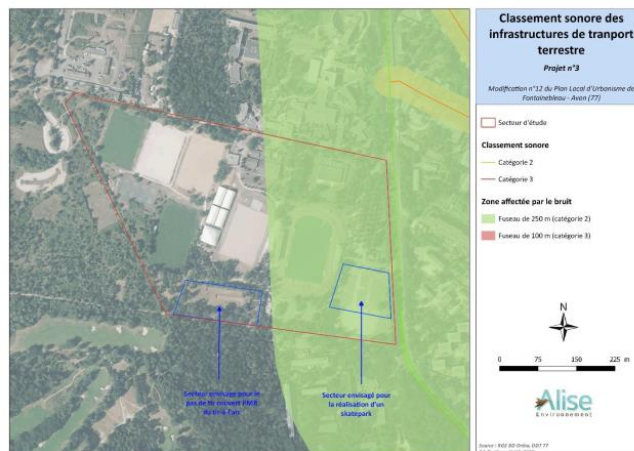


Figure 13 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres – Zone d'étude n°3

Trame verte et bleue

D'après les données du SRCE d'Ile de France, la zone d'étude est identifiée en partie en tant que réservoir de biodiversité, sur sa partie ouest. Le projet de pas de tir à l'arc couvert (bâtiment) est situé en dehors du réservoir de biodiversité (partie Est du site).

La zone de projet de skatepark, quant à elle, n'est pas recensée comme réservoir de biodiversité et ne recense aucun corridor.

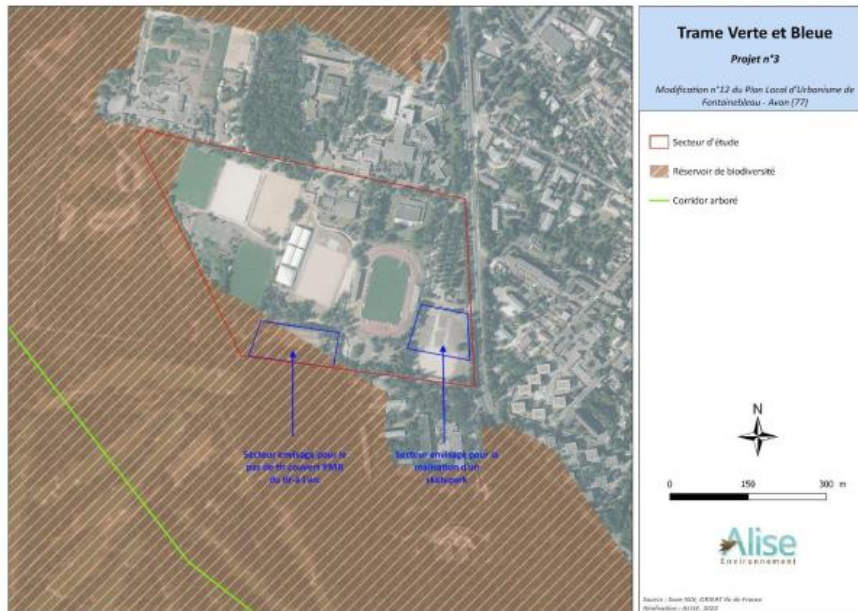


Figure 14 : Trame verte et bleue – Zone d'étude n°3

Patrimoine naturel

Selon les données de la DRIEAT Ile-de-France, la zone d'étude est localisée au sein des périmètres de la ZNIEFF de type I « Massif de Fontainebleau », du site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau », et de la ZICO « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes ».

Elle est également concernée à son extrémité nord-ouest par la ZSC et de la ZPS « Massif de Fontainebleau ». Le projet de pas de tir couvert est limitrophe de ces sites Natura. Le projet de skatepark est localisé à environ 70 m des limites de ces sites.

Le site inscrit « Quartiers anciens », est situé à une soixantaine de mètres du secteur du stade.



Photographie 1 : Vue sur la ZSC et la ZPS « Massif de Fontainebleau ».

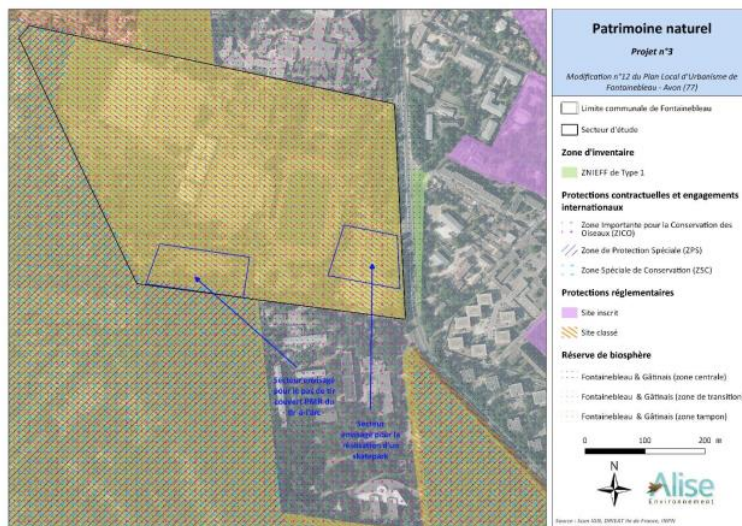


Figure 15 : Patrimoine naturel – Projet n°3

Patrimoine culturel

Le secteur du stade est localisé en partie au sein de zone de protection liée à la servitude du monument historique de la « Maison Pierrotet », partiellement classé depuis le 23 septembre 1947, et de la servitude de protection du MH de l'« Hôtel de Pompadour », partiellement inscrit depuis le 30 décembre 1976.

Le projet de skatepark est localisé en totalité au sein de la zone de protection liée à la servitude du monument historique de la « Maison Pierrotet ». Une légère partie de la zone d'étude, au nord-ouest, est concernée par la servitude de protection du MH de l'« Hôtel de Pompadour ».

Le projet de pas de tir couvert n'est pas localisé au sein de ces zones de protection. Néanmoins, se situant à proximité immédiate de celles-ci, une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère du projet.

Par ailleurs, les sites ne sont pas concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Au sein du périmètre de protection d'un monument historique, tous les travaux portant sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cette construction est située dans le champ de visibilité du monument historique. Dans ce cas, on ne peut déroger à l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France. Pour les travaux situés hors du champ de covisibilité, l'avis de l'ABF est informatif.

L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords.

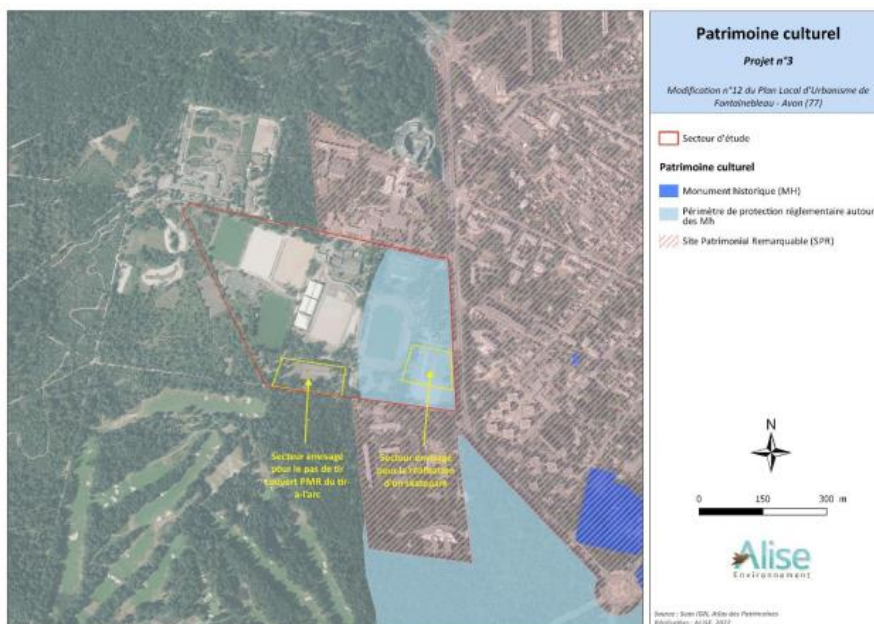


Figure 16 : Patrimoine culturel – Projet n°3

Contexte paysager

Le secteur du Stade Mahut apparaît plus sensible du point de vue paysager, notamment de par la proximité du site NATURA 2000, la présence de la ZICO et du site classé de la forêt de Fontainebleau. Il faut rappeler qu'il s'agit là d'une modification réglementaire quant aux types d'implantation des constructions autorisées sur un site déjà largement artificialisé et pôle sportif et de loisirs de l'agglomération.

En effet, le secteur était déjà constructible mais uniquement pour des extensions ou des installations de plein air. La modification aujourd'hui vise à permettre les constructions nouvelles, c'est-à-dire les installations closes et couvertes qui ne seraient pas en extension. Aucune des autres règles du secteur n'est modifiée et en particulier l'emprise au sol, la hauteur ou l'aspect extérieur des constructions restent inchangés.



Photographie 2 : Perception sur secteur du pas de tir couvert PMR du tir à l'arc



Photographie 3 : Perception sur le secteur du skatepark

Risques naturels – mouvements de terrain

La zone d'étude est concernée par un aléa retrait gonflement moyen. Des dispositions particulières doivent figurer dans les pièces du PLU afin de porter à la connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures.

D'après les données disponibles sur Géorisques, aucune cavité souterraine n'est localisée sur les zones d'étude.

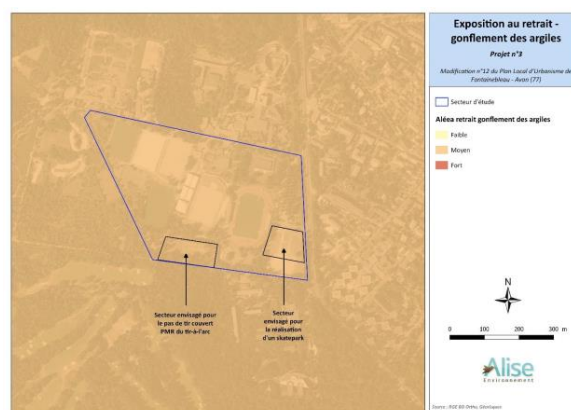


Figure 17 : Aléa retrait gonflement des argiles – Projet n°3

Risques naturels – inondation par remontées de nappes

Selon les données de Géorisques, la zone d'étude semble concernée en partie par un risque inondation par remontées de nappes. En effet, les projets sont localisés au sein d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

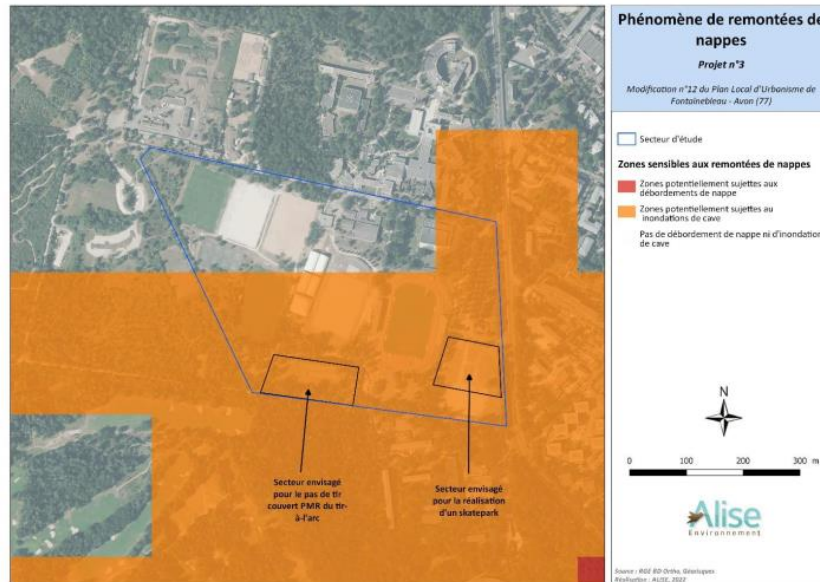


Figure 18 : Phénomène de remontées de nappes – Projet n°3

Transport de matières dangereuses

D'après les données de Géorisques et du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Seine-et-Marne, la commune de Fontainebleau est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation de gaz.

La canalisation de gaz traversant la commune longe le secteur du Stade Mahut, et passe à quelques mètres de la zone de projet de pas de tir couvert, le long de la route de la Faisanderie.

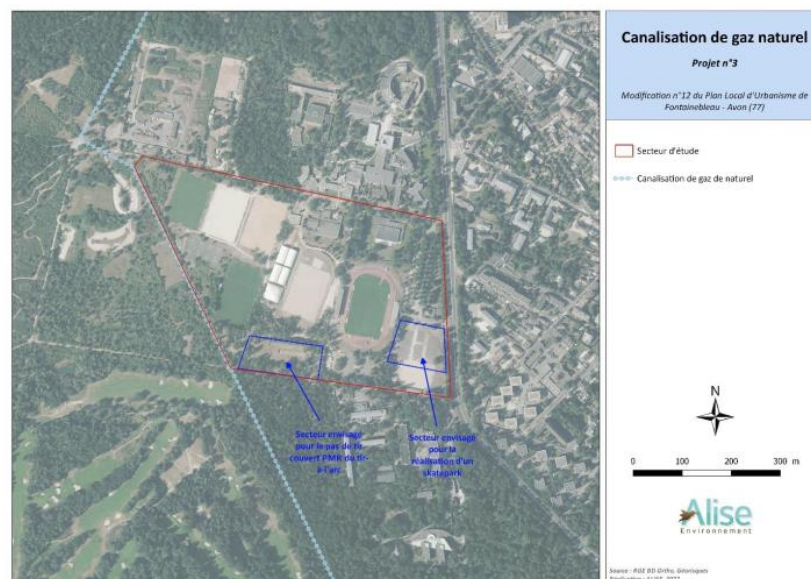


Figure 19 : Canalisation de transport de gaz naturel – Projet n°3

2.9 Avis de la MRAe après examen au cas par cas

Considérant que ces enjeux sont identifiés dans le dossier, que le skatepark annoncé est prévu sur un ancien terrain de basket et qu'une désimpermeabilisation est envisagée pour le terrain de tir à l'arc, mais que la modification conduit à autoriser les constructions sur l'ensemble du nouveau secteur Nb2, en dehors des espaces boisés classés, sans que les incidences potentielles de la mobilisation maximale des droits à construire en résultant ne soit pleinement évaluée dans le dossier et ne fassent l'objet de dispositions complémentaires pour, le cas échéant, éviter ou réduire ces incidences ;

Considérant ainsi que la modification est susceptible d'incidences notables sur le paysage et la conservation des milieux et que ces enjeux ne sont pas totalement identifiés dans le dossier de demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°12 du PLU de Fontainebleau - Avon est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

2.10 Avis de la MRAe sur l'enquête environnementale

2.10.1 Liste des recommandations

(1) L'Autorité environnementale recommande de mieux illustrer le résumé non technique et de le présenter dans un document séparé, afin d'en faciliter la compréhension et l'accès par le public.

Le maître d'œuvre dans [son mémoire en réponse](#) :

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter :

- le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ;
- la liste des indicateurs par des valeurs initiales, des valeurs cibles et par des indicateurs complémentaires permettant de mesurer les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur le paysage ;
 - l'état initial des sites de projet en termes de biodiversité, d'imperméabilisation et de paysage pour mesurer le niveau d'impact et proposer des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation, adaptées et suffisamment contraignantes au sein du projet de PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(3) L'Autorité environnementale recommande de développer l'analyse de l'articulation du projet de modification du PLU avec les documents de rang supérieur notamment le SRCE, le Sdage et le PCAET.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- Justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ;
- Présenter des solutions alternatives concourant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux du territoire en matière de paysage et de milieux naturels notamment.

Réponse du maître d'œuvre dans son mémoire en réponse :

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- D'approfondir l'état initial des sites de projet par des inventaires de biodiversité et de l'état des milieux (niveau d'imperméabilisation par exemple) étant donné la présence de sites particulièrement sensibles (Massif de Fontainebleau notamment) ;
- De réévaluer en conséquence les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels et sur la biodiversité pour en définir en premier lieu des mesures d'évitement, puis de réduction et en dernier lieu de compensation, qui soient adaptées et proportionnées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(6) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial et des impacts paysagers de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon compte-tenu de la densification et des nouveaux droits à construire qu'elle autorise, au regard de la sensibilité paysagère des sites (Natura 2000, ZNIEFF...) et des intérêts patrimoniaux à préserver (enjeux de Co visibilité avec le patrimoine historique notamment).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques compte-tenu des changements de destination et de l'augmentation des populations exposées permis par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre dans ses réponses s'engage à intégrer dans la modification n°12 les recommandations de la MRAe.

3. CADRE REGLEMENTAIRE

Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme

3.1 La procédure de modification

Est utilisée lorsque l'EPCI (en l'occurrence la CAPF) envisage de modifier le (ou les) document (s) suivant (s) :

Le règlement du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Dans le cas présent il s'agit d'apporter des modifications au règlement du PLU de Fontainebleau Avon, uniquement pour Fontainebleau

3.1.1 La procédure de modification de droit commun

Est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :

Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU).

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.

Dans le cas présent il s'agit d'apporter des modifications au règlement du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement pour Fontainebleau.

L'engagement de la procédure de modification de droit commun

Procédure engagée à l'initiative du président de l'EPCI (CAPF).

(Réf : extrait de...)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Concertation

La concertation est obligatoire si le document est soumis à évaluation environnementale.

Bilan de la concertation établi le [30 mars 2023 délibération n°2023-077](#) – bilan de la concertation – du projet de modification n°12 du plan local d'urbanisme de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau.

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale est obligatoire si la modification permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le PLU est situé en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une UTN soumise à autorisation.

Dans les autres cas, évaluation environnementale après examen au cas par cas.

[L'avis de la MRAe 2022-104, du 04 août 2023 après examen au cas par cas](#)

La modification n°12 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontainebleau - Avon, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise à évaluation environnementale.**

Rôle des Personnes Publiques Associées (PPA)

Notification aux PPA a été faite par courrier de la CAPF le 31 mars 2023.

Le procès-verbal de synthèse (en annexe) établit le détail des courriers envoyés aux PPA, les réponses obtenues et le mémoire en réponse établi par la CAPF.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

[La décision E22000063 / 77 du 30 06 2022](#) du Tribunal Administratif de Melun, me désigne « Commissaire Enquêteur » pour cette enquête de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, uniquement pour Fontainebleau.

4.2. Organisation de l'enquête

4.2.1. 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 un 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

4.3. Composition du dossier d'enquête

4.3.1 Pièces administratives

- Délibération 2021-69 du 6 mai 2021 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau prescrivant la modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau.
- Délibération n°2022-126 du 24 mai 2022 du conseil communautaire du pays de Fontainebleau précisant les objectifs de la modification du PLU de Fontainebleau-Avon uniquement sur Fontainebleau.
- Décision n°2022-104 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 04 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Arrêté n°2022-43 du 19 décembre 2022 du président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau définissant les modalités de concertation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Délibération n°2023-077 du 30 mars 2023 du conseil communautaire du pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Bilan de la concertation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Avis n° 2023-20 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon.
- Désignation du commissaire Enquêteur par le tribunal administratif de Melun
- Arrêté du président de la CPAF procédant à l'enquête publique
- Avis d'enquête publique paru da la presse locale
- Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) et à l'autorité environnementale.

4.3.2 Composition du dossier de l'enquête du PLU

- La notice explicative de la modification n°12
- L'évaluation Environnementale
- Le Règlement écrit du PLU de Fontainebleau-Avon, portant en rouge les modifications souhaitées.
- [Le règlement graphique après modifications](#) (planche centre, Ouest, Est et zones agglomérées.)

Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier

Le Commissaire Enquêteur estime le dossier complet, toutefois une projection « 3d » des résidences aurait apporté plus de précision sur l'impact visuel de ces bâtiments et aurait permis au public de mieux en appréhender les contours.

Publicité de l'enquête

L'affichage de [l'avis d'enquête](#) a été réalisé sur les panneaux d'affichage communaux, la CPAF a produit [un certificat d'affichage](#).

Visite des lieux et réunions de travail

Une réunion préparatoire a eu lieu le 20 07 2022 et visite des lieux concernés par la modification n°12.

Compte tenu de l'étude au cas par cas, et l'obligation d'effectuer une étude environnementale et une concertation, il a été nécessaire de repousser les délais de réalisation de l'enquête publique.

Une autre réunion a été programmée le 17 avril 2023 pour faire le point sur divers documents (avis de la MRAe sur l'étude environnementale – point sur le dossier en complétude – arrêt des dates de l'enquête publique)

Déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 17 mai 2023 à 08h30 au samedi 17 juin 2023 à 12h30 en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique)

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête, en mairie de Fontainebleau aux dates suivantes :

- Le mercredi 17 mai 2023, de 08h30 à 12h00 (ouverture d'enquête, permanence n°1)
- Le mercredi 31 mai 2023, de 14h00 à 17h30 (permanence n°2)
- Le samedi 10 juin 2023 de 08h30 à 12h30 (permanence n°3)
- Le samedi 17 juin 2023 de 08h30 à 12h30 (permanence n°4)

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était disponible en mairie de Fontainebleau (siège de l'enquête publique) 40 Rue Grande - 77300 Fontainebleau, où le public pouvait en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (lundi de 13h30 à 17h30, mardi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, mercredi de 8h30 à 17h30, jeudi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, samedi de 8h30 à 12h30), ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il était également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la ville de Fontainebleau : <https://www.fontainebleau.fr/>, et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundis, mercredis et jeudis de 13h30 à 16h).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Fontainebleau pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Christian HANNEZO, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie de Fontainebleau
- 40 Rue Grande, 77300 Fontainebleau.
- par courriel à l'adresse suivante : modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau@mail.registre-numerique.fr

- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-n-12-plu-fontainebleau-avon-fontainebleau>

4.4. Bilan comptable des dépositions

Il y a eu 62 dépositions sur les différents registres dont 13 avec pièces jointes. Une copie complète de ces documents figure dans [le Procès-Verbal de synthèse](#) qui a été remis dans les huit jours au chef de projet.

Ces dépositions se répartissent comme suit :

- 21 sur le registre papier
- 40 sur le registre numérique
- 1 remise en main propre

Liste des associations qui se sont manifestées (en bleu registre papier, en rouge registre numérique)

3 et 3 SPPEF – Fontainebleau patrimoine
4 PDT du syndicat les SOPHORAS
10 SEM
10 Eau de paris
13 SPPEF – Fontainebleau patrimoine
14 SPPEF – Fontainebleau patrimoine
15 SPPEF – Fontainebleau patrimoine
25 CDAS d'Avon
30 SPPEF – Fontainebleau patrimoine
32 SPPEF – Fontainebleau patrimoine
33 Maire d'Avon
40 FNE IDF et FNE Seine-et-Marne

On peut noter parmi les dossiers « à pièces jointes » :

- SPEEF = 6 interventions sur 13 (46%)
- Président les SOPHORAS = 1 (Avon)
- Eau de Paris = 1, qui profite de la modification n°12 pour transmettre un dossier complet d'identification des aqueducs d'approvisionnement en eau potable de la ville de Paris. Le PLU doit intégrer l'ensemble des servitudes résultant des arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique l'instauration de périmètres de protection des captages. Eau de Paris précise que la commune de Fontainebleau se situe dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable des sources de Bourron, Villeron et Villemer. Les délimitations et prescriptions des périmètres de protection des dits captages doivent être insérés dans le PLU.
- CDAS d'Avon = 1
- Maire d'Avon = 1
- FNE IDF et FNE 77 = 1

Commentaires du commissaire enquêteur :

La majorité des dépositions s'est manifestée contre le projet de résidence étudiant de la rue du Rocher d'Avon. Plusieurs mêmes personnes ont déposé sur le registre papier et sur le registre numérique ce qui augmente quelque peu le nombre de dépositions, qui au total traduisent toutes le refus de la construction de la résidence de la rue du Rocher d'Avon. C'est un véritable collectif Avonnais « à charge » constitué par les résidents de la cité pavillonnaire située en face du futur projet et les élus de la commune, Mme la maire en tête, qui s'est largement manifesté « contre » cette résidence. Peu de remarques sur les autres projets de la modification n°12, mise à part la deuxième résidence située à proximité d'un monument historique, sans que soit expliquée dans le dossier d'enquête, le respect des conditions de construction aux abords de ce monument. Le nombre des dépositions sur les deux registres leur contenu et leur origine souligne une certaine intention de saturer l'enquête. Par exemple, l'association SPPEF et Fontainebleau patrimoine s'est manifestée 6 fois, qui à elle seule a déposé plus de 100 pages de PJ.

4.5 Synthèse générale de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions dans le respect des 15 articles de l'arrêté d'enquête 2023-29 du 21 04 2023.

Après analyse des dépositions sur les différents registres, le commissaire enquêteur a constitué des regroupements par centres d'intérêts, appelés « catégories ».

Avant de poursuivre plus loin, ces catégories concentrent presque toutes, des dépositions contre le projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, sans remettre en cause, pour autant, les autres projets de la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau – Avon (PLUi commun aux deux villes).

Quatre catégories regroupent les dépositions sur les registres. Le commissaire enquêteur a constaté pendant le déroulement de l'enquête, à plusieurs reprises, qu'une même personne a pu déposer sur le registre papier et sur le registre numérique. Cela conduit à une augmentation des mêmes dépositions de l'ordre de 15%.

90% des dépositions proviennent des résidents de la rue du Rocher d'Avon et des élus de la commune d'Avon et de diverses associations.

Les catégories qui regroupent les mêmes caractéristiques des dépositions.

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

B = localisation du projet

C = l'impact environnemental

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

4.5.1 Tableau d'analyse des observations déposées sur les registres papier et numérique

Regroupement des observations	Registre papier	Registre numérique	Observations	Catégories
Contre le projet de la résidence étudiante rue du rocher d'Avon	2 - 7 - 9 - 20 - 13 - 3	2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 16 - 21 - 25 - 27 - 33 - 36 - 24 - 26 - 28 - 29 - 31 - 34 - 36 - 37 - 25		B
Le projet de résidence est excentré et inadéquat		33 - 31	Qualifiée de résidence « sociale » les résidents sont relativement vulnérables au plan social et donc sont peu ou pas motorisés. Le site est excentré, loin des centres-villes de Fontainebleau et d'Avon, des équipements publics et des commodités. Il est également mal desservi par les transports en communs, le trajet le plus court pour aller à la gare (SNCF) mesure 2,3 km.	A
Occultation d'une grande partie des abords de la future résidence de la rue du Rocher d'Avon dans le dossier. « Ces abords ne se limitent pas aux SOPHORAS »		33 - 28 - 29 - 37	De nombreuses résidences individuelles se trouvent en face « à Avon » le dossier ne les mentionne pas.	C
Absence de présentation du projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon dans le dossier d'enquête		33	La parcelle choisie n'est pas adaptée à l'envergure du programme.	A
L'inaptitude du terrain à accueillir un projet si volumineux.		33	Oblige à créer un zonage ainsi que des règles artificiels et incohérents. Le passage en zone UD permettra une importante augmentation des droits à construire, UDc3 permettrait de plus que doubler la hauteur constructible sur ce terrain, passant de 6 m en zone UCd à 15 m en zone UCd3 à l'égout de toit, de 11 m à 18 m de haut au faîtage et de 7 m à 18 m à l'acrotère. Le terrain étant étroit, le projet prévoit également des règles de distances très inhabituelles en secteur résidentiel, avec un simple prospect de 5 m par rapport aux limites de propriété. Cela signifie que même pourvue de baies principales, une façade de 18 m de haut pourra être élevée à seulement 5 m de la propriété voisine. Il s'agit d'un des seuls terrains couverts par le PLU ou une telle atteinte à l'intimité ou l'ensoleillement des propriétés voisines est admise. Dans les autres zones, il faut respecter une distance proportionnelle à la hauteur de façade.	A
Réexamen du projet de construction d'une résidence étudiante dans la rue du Rocher d'Avon		34	Mme la maire d'Avon transmet un projet de dépôt d'une motion (au conseil municipal le 27 06 2023) de réexamen du projet de résidence étudiante de la rue du Rocher.	B
Aucun élément dans le projet des résidences ne justifie le nombre de logements étudiants	2 - 7 - 12 - 13 - 3 -	21 - 23 - 25 - 27 -		D
Inquiétude sur l'avenir des résidences étudiantes en cas d'absence d'étudiants	2 - 13 -	21 -		D
Impact visuel du bâtiment	2 - 17 - 3 -	6 - 27 - 33		C
Poursuite d'intérêts fonciers par la SEM et la mairie de Fontainebleau.	3 - 4	16 - 25 - 3 - 25 - 31 -	Le promoteur (la SEM), l'actionnaire principal la CAPF, la démolition de la maison forestière le 07 10 2021 sans avoir de permis de construire, le futur gestionnaire géré par la mairie de Fontainebleau, constituent l'idée qu'il s'agit de connivences organisées poursuivant des intérêts fonciers au lieu de l'intérêt général.	D

Absence de vision d'ensemble dans la zone sud de Fontainebleau que constituent les friches de terrains militaires désaffectées	7 - 3 -	15 - 25 - 30 39 -	La ville d'Avon dépose un moratoire sur les projets immobiliers sur la zone sud des communes d'Avon et de Fontainebleau la 1 ^{er} juin 2021.	B
Problèmes de transport résidence rue du Rocher d'Avon	12 - 13 - 3	12 - 21 - 23 - 25 - 24 - 31 - 37 -		
		25	L'arrivée des étudiants va accentuer le problème de stationnement dans la zone notamment les jours de match sur le stade à proximité.	C
Remise en cause des ABF	12 - 3	21 -	ABF ne peut représenter un rempart suffisant aux réalisations, notamment celles citées (maison bunker 6 rue jacob Petit, RU rue Lagorsse qui écrase esthétiquement de sa masse monstrueuse tout le quartier et le nouvel EHPAD de la rue Matry qui ressemble à un empilement d'Algeco et dont la décoration imite celle d'un parking en hauteur d'un centre commercial.	D
Le projet ne porte pas de réhabilitation de logements vacants (1500 +- en ce moment)	12 -			D
Covisibilité d'un bâtiment qui relève de la législation des monuments historiques résidence étudiante de la rue Dr Matry	7 - 3	21 - 21 -		B
		21	Contre le projet	B
La hauteur du bâtiment résidence rue Dr Matry remise en cause	12 - 3	13 - 21	Pourquoi ne pas intégrer cette RU dans l'enceinte Damesne ?	B
Quelle étude d'impact a été faite pour soutenir la construction de la résidence rue du Rocher d'Avon	9 - 20			C
Dans son avis la MRAe note l'éloignement du projet de Résidence étudiante sur le foncier de la maison forestière d'Avon avec le campus et l'absence de justification de la densité et de recherche de solutions alternatives. La MRAe déplore également que la végétation du site, les conséquences de la densification sur les milieux naturels et le paysage ne soient davantage étudiées. Elle mesure aussi l'absence de règlementaires qui permettraient d'atténuer l'impact visuel du bâtiment, notamment du fait des hauteurs admises.		33	Des fonciers ont été proposés par la ville d'Avon en alternative à celui de la maison forestière d'Avon, à proximité immédiate de la gare mais aussi de l'axe gare/hypercentre de Fontainebleau. Ces propositions n'ont pas été retenues.	B
Impact environnemental	12 - 3 -	6 - 8 - 16 - 12 - 17- 24 - 28 - 29 -- 37	Artificialisation des sols	C
	12 - 3	12 - 21 - 25 - 33 - 17 - 28 - 29 - 37	Pertes d'espaces verts	
		21	Réchauffement climatique	
		23 - 25 - 29	Cadre de vie abimé	
		27	Récupération d'eau de pluie	
		27	Absence d'énergie positive	
		37	Entrée de ville menacée par un bloc de béton 16 m de haut en remplacement d'un couvert végétal.	
	38	Nuisances sonores potentielles (soirées festives)		

Atteinte aux objectifs du PADD		25 - 28 - 29	Non conservation des quartiers calmes	C
Le caractère cumulatif des modifications successives du PLUi		15 - 21 - 25 39 -	Le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon vient s'ajouter aux 511 logements des subsistances prévus non loin de là, ainsi qu'à d'autres projets de construction envisagés sur les anciens terrains militaires du Bréau, le clos de s'ébats, les héronnières, etc...tous ces projets présentent un effet cumulatif inquiétant. Les modifications du PLU se succédant pour permettre à chaque fois de nouvelles réalisations à proximité de constructions de logements déjà en cours.	D
		25	Suspicion de saucissonnage et de stratégie pour ne pas avoir à mener d'étude approfondie sur les impacts en termes d'environnement, de réseaux de distribution et de services publics.	D
Non-respect de la directive ZAN (Zéro Artificialisation, Nette	13 -	23 - 40 -		D
Absence de concertation avec les Avonnais, absence d'enquête publique à Avon.	3 -	9 - 25 - 27- 33 -	La résidence étudiante rue du Rocher d'Avon, jouxte la limite entre les deux communes. La commune d'Avon sera impactée par le projet par l'impact visuel (hauteur du bâtiment, disparition d'un espace vert, réputé attractif pour les résidents à proximité).	D
		33 - 26 - 36 -	Le problème est le territoire où se déroule l'enquête, circonscrit à Fontainebleau, alors que le projet de résidence étudiante concerne avant tout les avonnais et pas la population de Fontainebleau. Or le siège de l'enquête est à Fontainebleau et pas à Avon. Le dossier d'enquête et le registre des contributions se trouvent à la mairie de Fontainebleau et pas à celle d'Avon. Le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences au siège de l'enquête. L'enquête publique n'a donc pas été prévue à Avon, contrairement à ce qu'exigerait le code de l'urbanisme.	D
Démolition de la maison forestière sur le terrain du projet de résidence étudiantes rue du Rocher d'Avon		25 - 36	La précipitation de la démolition de la maison forestière a suscité des étonnements	D
Contre le projet de modification n°12 du PLU	12 - 15 - 16 - 19 - 20 - 13 - 3	4 - 6 - 7 - 16 - 25 - 13 - 19 39 - 40	Le projet va à l'encontre du patrimoine bellifontain. L'objectif d'un PLU est de définir l'orientation de la commune dans le cadre de son développement à court, moyen et long terme, en vue d'une planification ordonnée de son urbanisme. Les modifications successives du PLU montre la perte de cet objectif. CE projet va à l'encontre de l'intérêt général, il impose une densification démesurée à un site alors que d'autres sites plus adaptés (anciens terrains militaires) pourraient accueillir des projets urbains modérés et respecter le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Au regard de la MRAe ce projet est mal justifié au regard de ces impacts, proximité des la zone Natura 2000 et ZNIEFF et risques pour la ressource en eau en zone de captage de Valvins.	D
Linéaire de protection des activités économiques		2		D
Ajustement des règles de stationnement en centre-ville	3			D
Document transmis par eau de Paris		10	Document demandant d'intégrer dans le PLU l'identification des aqueducs d'acheminement de l'eau et les aires des captages d'eau (périmètres de protection rapprochée). Les différents périmètres de protection ont été déclarés d'utilité	D

			publique par arrêté préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021.	
Accueil en Mairie		32	L'accueil du public en mairie perturbé par des travaux dans le hall d'entrée en mairie ont mis à mal le cheminement pour rejoindre l'accueil. Après quelques minutes d'hésitation de recherche et d'emplacement, l'accès au registre a pu être possible.	

Noir = registre papier

Bleu = registre numérique

Rouge = associations :

3 - 13 - 14 - 15 - 30 - 32 = SPPEF – FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

04 = PRESIDENT CONSEIL SYNDICAL LES SOPHORAS

10 = EAU DE PARIS

21 = ACTION ET SAUVEGARDE DE FONTAINEBLEAU (ASF)

25 = COMITE DE DEFENSE ET D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON ASSOCIE A FONTAINEBLEAU PATRIMOINE

33 - 34 = MAIRE D'AVON

40 = FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT ILE DE France ET SEINE ET MARNE (en contribution avec leurs correspondants locaux Guillaume BRICKER SPPEF et l'association ASF pour la sauvegarde de Fontainebleau).

4.6 Arguments contre le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, de la modification n°12 du PLU de Fontainebleau Avon » (arguments répertoriés sous la catégorie A)

Une majorité de dépositions s'élèvent contre le projet de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon. Un collectif avonnais s'est présenté aux permanences du commissaire enquêteur. Ce collectif était constitué d'une part par les résidents de la rue du Rocher d'Avon, les élus de la mairie d'Avon autour de Madame le maire, et diverses associations de défense de Fontainebleau et d'Avon. L'endroit choisi ne convient pas du tout à tous les intervenants.

Le commissaire enquêteur a noté le caractère conflictuel des interventions qui pourrait s'envenimer jusqu'à l'affrontement entre les résidents et les promoteurs si le projet sortait de terre.

4.6.1 Le projet est considéré inadéquat et excentré,

il remet en cause le plan de transport en commun actuel qui sera difficilement ajustable. Il est éloigné du campus Damesne, des commerces, du centre-ville et très mal desservi par les transports en commun. La modification n°12 vise à faire passer la zone UCd (pavillons petits collectifs mélangés) en UCd3 (nouveaux quartiers d'habitat collectif sur de restructuration urbaine). Ni la parcelle ni le projet ne répondent à ce nouveau critère. Il est avancé dans les dépositions que l'évaluation environnementale est insuffisante et pour rappel aucun inventaire de flore comme la petite faune n'a été fait avant la démolition de la maison forestière. Il est avancé que la S.E.M était trop pressée de détruire la maison pour couper court aux multiples protestations des habitants (déposition n°4 du registre numérique). Il est avancé aussi que la MRAe dans son avis du 16/3/2023 souligne que ni l'utilité d'un tel projet de 165 logements ne sont avérés sur ce site. Il est également souligné le problème d'une densification forte sans prise en compte du caractère boisé initial de cette parcelle. Le projet est considéré très mauvais et mené au mauvais endroit.

4.6.2 L'inaptitude du terrain à accueillir un projet si volumineux.

La déposition n°21 fait état que le nouveau projet de modification prévoit la possibilité de construire à 18 m. Cet ajustement est justifié par la présence d'une résidence voisine sur Avon « les SOPHORAS ». Cette résidence est considérée comme 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. L'emprise au sol passe de 30% à 50%. Ce projet influera fortement sur le quartier. L'exiguïté du terrain est mise en évidence dans la déposition n°23 qui Oblige à créer un zonage ainsi que des règles artificiels et incohérents.

Le passage en zone UD permettra une importante augmentation des droits à construire, UDC3 permettrait de plus que doubler la hauteur constructible sur ce terrain, passant de 6 m en zone UCd à 15 m en zone UCd3 à l'égout de toit, de 11 m à 18 m de haut au faitage et de 7 m à 18 m à l'acrotère.

Le terrain étant étroit, le projet prévoit également des règles de distances très inhabituelles en secteur résidentiel, avec un simple prospect de 5 m par rapport aux limites de propriété. Cela signifie que même pourvue de baies principales, une façade de 18 m de haut pourra être élevée à seulement 5 m de la propriété voisine. Il s'agit d'un des seuls terrains couverts par le PLU ou une telle atteinte à l'intimité ou l'ensoleillement des propriétés voisines est admise. Dans les autres zones, il faut respecter une distance proportionnelle à la hauteur de façade.

4.6.3 Absence de mesures efficaces architecturales

L'envoi de la déposition n°13 du registre numérique fait la démonstration en quelques photos que l'urbanisation jusqu'à présent autorisée l'a été sans prendre de mesures réglementaires efficaces pour assurer l'intégration architecturale des nouveaux immeubles (densité – hauteur – modénature – rythme des façades – types de matériaux). Ces anciens projets ont créé un doute sur le projet de résidence de la rue du Rocher considéré de même nature en l'absence de plan modélisé dans le dossier. En tout cas les projets menés par la SEM ne paraissent pas exemplaires en ce domaine.

Les résidents alentours sont dans le doute du futur projet et au regard de ce qui a été fait par le passé, le rejette en bloc. Ils sont défavorables à une telle construction d'autant qu'ils n'ont été invités à participer à l'enquête. Un malaise conflictuel est palpable parmi les résidents qui pourrait dégénérer en affrontement avec les constructeurs si le projet aboutissait.

4.6.4 Suspicion de conflit d'intérêt

L'envoi n° 16 du registre numérique évoque un conflit d'intérêt dans cette modification n°12 du PLU.

- *Achat et destruction « cavalière » de la maison forestière réalisés par la S.E.M, présidée encore récemment par le président de CAPF (CAPF qui est son actionnaire principal) et qui serait confié aux foyers de Seine-et-Marne (dont la ville de Fontainebleau est actionnaire). Il n'y a aucun contre-pouvoir à ce projet juteux.*
- *La manière dont ce projet a été mené laisse douter de l'honnêteté du projet. La ville de Fontainebleau se donne le droit de mener un projet sans concertation aucune alors qu'elle n'en verra pas les impacts puisque le projet de résidence se trouve en limite du territoire avonnais.*
- *Il est affirmé que dans les arguments du projet seuls « les Sophoras » font références aux « voisins » immédiats. Jamais les résidents en face de la rue du Rocher d'Avon ne sont mentionnés dans le projet. Pour les résidents alentours, les SOPHORAS sont considérés comme une anomalie dans le paysage urbain local.*

4.7 Choix de la localisation de la résidence étudiante de la rue du Rocher (arguments répertoriés dans la grille d'analyse sous la catégorie B)

Ce projet est totalement rejeté par les résidents et les élus de la commune d'Avon.

4.7.1 Moratoire

La ville d'Avon dépose un moratoire sur les projets immobiliers sur la zone sud des communes d'Avon et de Fontainebleau la 1^{er} juin 2021.

Mme la maire d'Avon transmet un projet de dépôt d'une motion (au conseil municipal le 27 06 2023) de réexamen du projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon.

4.8 L'impact environnemental du projet de la modification n° 12 », (arguments répertoriés dans la grille d'analyse sous la catégorie C)

5. Cette rubrique regroupe le plus grand nombre de dépositions contre le projet de la résidence étudiante du Rocher d'Avon » pour des rubriques plutôt relatives à l'impact environnemental.

4.8.1 L'artificialisation des sols :

C'est l'argument le plus souvent cité. Ce qui est incompréhensif pour les intervenants, c'est la non utilisation d'espaces déjà artificialisés dans les friches militaires situées à proximité (moins de 300 m). Ce projet n'intègre pas le respect du principe ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Ce projet nuit aux règles de ruissellement et augmentera les flux dans les réseaux actuels. L'absence d'étude dans ce domaine dans le dossier accentue l'inquiétude des résidents.

4.8.2 La perte d'espaces verts

L'emplacement du projet de la résidence étudiante ne sera pas « idéalement » remplacé par deux barres de béton de grande hauteur, malgré les efforts de conserver un espace vert protégé de 3 m de large sur le pourtour. C'est surtout la disparition de la maison forestière (détruite) dans son écrin verdoyant qui attriste les résidents et qui leur convenait parfaitement.

4.8.3 La dégradation du cadre de vie pour les résidents alentours,

En face, les habitants avonnais, jamais cités et invités dans le projet, redoutent l'impact visuel du projet, les nuisances sonores et les nuisances de voisinage dans ce quartier calme.

En effet, la hauteur du bâtiment projeté à 16,5 m, aura une vue plongeante sur les terrains privés situés dans la cité pavillonnaire en face, sur la commune d'Avon. De plus l'ensemble des dépositaires ne sont pas convaincus que ce bâtiment améliore « l'entrée de ville » au lieu de l'espace vert (aujourd'hui en partie détruit).

Les résidents avonnais redoutent des nuisances sonores causées par les futurs 165 résidents, notamment lors de soirées festives très connues dans les cités étudiantes. L'augmentation estimée du trafic routier, des bus et des véhicules personnels dans la zone, inquiète les dépositaires qui affirment aujourd'hui la saturation de la rue du Rocher d'Avon. L'arrivée de cette résidence nuira à la quiétude de cette zone.

De plus, les résidents redoutent les nuisances de voisinage pouvant être occasionnées par cette population. Outre les problèmes de circulation et de bruit il est souvent évoqué la crainte de voir dans leur rue se développer des trafics en tous genres (bien connus dans de telles résidences avec l'alcool et la drogue), avec une accentuation de la circulation et la dégradation de la sécurité en général.

D'une façon générale les résidents Avonnais et les élus subiront les aléas de la présence de cette résidence étudiante. A ce stade il faut souligner qu'il n'y a aucun résident bellifontain à proximité.

Malgré leurs alertes auprès de Fontainebleau, qu'ils ne veulent pas de cette résidence, Madame la maire d'Avon (dans son envoi 34 registre numérique) soumet au conseil municipal d'Avon le 27 juin 2023 une motion demandant le réexamen du projet de résidence étudiante sociale de la rue du Rocher d'Avon. Dans son envoi n° 33 le 16 juin 2023, en

Arrêté 2023-029 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

pièces jointes, consigné dans le Procès-Verbal de synthèse en annexes du présent rapport, Madame la maire déplore que l'enquête ne soit prévue uniquement qu'à Fontainebleau et pas sur le territoire de la ville d'Avon. Dénonce par le fait que : lorsqu'une commune est concernée par le projet de modification de PLU intercommunal, le code de l'urbanisme impose que le projet lui soit notifié (**art. L. 153-40**), mais également, que l'enquête publique ait lieu sur son territoire (**art. L. 153-42**). Rappelle que ce PLU est commun aux deux villes.

Les résidents et les élus ont manifesté leur résolution contre ce projet qu'ils ne veulent pas dans ces conditions. Une réduction de hauteur à 10 m et une limite à 100 chambres à même été évoqués dans les rencontres du commissaire enquêteur lors des permanences.

4.9 Construction du projet de la modification n°12 du PLUi de Fontainebleau – Avon (arguments répertoriés sous la catégorie D)

Bon nombre de dépositions relatent des incohérences et des incertitudes d'une part dans la politique menée dans la zone sud de Fontainebleau-Avon que constitue les anciennes friches des quartiers militaires et les caractéristiques architecturales des projets nouveaux.

4.9.1 Absence de vision d'ensemble du projet

Le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon vient s'ajouter aux 511 logements des subsistances prévus non loin de là, ainsi qu'à d'autres projets de constructions envisagés sur les anciens terrains militaires du Bréau, le clos des ébats, les héronnières, etc...tous ces projets présentent un effet cumulatif inquiétant. Les modifications du PLU se succédant pour permettre à chaque fois de nouvelles réalisations à proximité de constructions de logements déjà en cours. Il est évoqué à plusieurs reprises une suspicion de saucissonnage et de stratégie pour ne pas avoir à mener d'étude approfondie sur les impacts en termes d'environnement, de réseaux de distribution et de services publics.

4.9.2 Justification du nombre de logements étudiants neufs

Comme le démontre la déposition n°23, la demande de logements neufs s'est effondrée en 2022 et ce mouvement se poursuit. Les ventes de logements neufs ont reculé de 25% au premier trimestre 2023 et les réservations des particuliers sont au plus bas depuis 1995 (source fédération des promoteurs immobiliers mars 2023, « débat éco » Th Piketty/D. Seu, France inter, 26 05 223). La République de Seine-et-Marne (05/06/2023), s'en fait l'écho en notant que les 322 logements étudiants de la résidence Lagorsse, 100 seulement sont à ce jour réservés.

La déposition n°25, ajoute que la CAPF ne semble pas avoir de vision d'ensemble justifiant un afflux conséquent de nouveaux habitants. Quid des services publics ? Quid de la circulation ? Quid de la ressource en eau ?

4.9.3 Incohérence du projet

Déposition 23 suite, la CAPF déclare que « 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 et précise dans l'ambition n°2 de son projet de territoire (voté par la ville de Fontainebleau), la volonté de protéger et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers ». Les élus répètent lors des visites de quartiers, qu'il faut préserver « l'ADN de notre ville », une qualité architecturale, qui semble largement oubliée au vu des constructions nouvellement sortis de terre !

Le projet est supposé aller à l'encontre du patrimoine bellifontain. L'objectif d'un PLU est de définir l'orientation de la commune dans le cadre de son développement à court, moyen et long terme, en vue d'une planification ordonnée de son urbanisme. Les modifications successives du PLU montre la perte de cet objectif.

Ce projet est estimé aller à l'encontre de l'intérêt général, il impose une densification démesurée à un site alors que d'autres sites plus adaptés (anciens terrains militaires) pourraient accueillir des projets urbains modérés et respecter le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Au regard de la MRAe ce projet est mal justifié au regard de ces impacts, proximité de la zone Natura 2000 et ZNIEFF et risques pour la ressource en eau en zone de captage de Valvins.

4.9.4 Le projet de résidence étudiante rue du Dr Matry

Dans sa déposition n°25 le comité de défense d'Avon cite : « alors que la construction d'une résidence étudiante est déjà en cours non loin de la rue Lagorsse, construction qui s'avère être une véritable agression architecturale et paysagère au cœur de la ville, comment est-il possible d'envisager un tel projet avec une densité analogue ». Comment la CAPF peut-elle justifier ce projet sachant que cette future résidence sera en covisibilité avec l'hôpital-hospice du Mont Pierreux et de sa magnifique Chapelle de la Sainte Famille, site historique relevant de la législation des bâtiments Historiques ?

ABF ne peut représenter un rempart suffisant aux réalisations, notamment celles citées (maison bunker 6 rue Jacob Petit, RU rue Lagorsse qui écrase esthétiquement de sa masse monstrueuse tout le quartier et le nouvel EHPAD de la rue Matry qui ressemble à un empilement d'Algeco et dont la décoration imite celle d'un parking en hauteur d'un centre commercial.

4.10 Consultation des Personnes Publiques Associées

Souhaité par la Direction Départementale du Territoire le commissaire enquêteur confirme que :

- L'avis de la MRAe est joint au dossier d'enquête.
- L'avis de la CDPENAF est joint au dossier d'enquête
- La DDT souligne entre autres :
 - Que le projet est en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
 - Qu'il aurait été opportun de créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le projet de résidence universitaire rue du Rocher d'Avon.
 - La DDT émet un avis favorable au projet.
- La chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas d'observation à formuler.
- La Chambre d'Agriculture donne son avis sans remarque particulière
- La mairie d'Avon émet :
 - Un avis favorable en ce qui concerne le dispositif réglementaire de linéaire commercial en centre-ville.
 - Un avis favorable aux règles d'ajustement des règles de stationnement en hypercentre.
 - Un avis favorable concernant les modifications réglementaires apportées au projet
 - Un avis défavorable au projet de modification n° 12 au projet de construction de cité universitaire rue du Rocher d'Avon

4.11 Questionnement et réponses du maître d'œuvre

Dans le Procès-Verbal de synthèse remis au maître d'œuvre le 26 juin 2023, le commissaire enquêteur a rendu compte du déroulement de l'enquête selon les articles de l'arrêté d'enquête et a transmis le bilan des dépositions recueillies sur les différents registres. Le commissaire enquêteur a posé bon nombre de questions pour lesquelles dans son mémoire en réponse (en annexe du présent rapport) celui-ci a répondu. Ce qui suit en donne l'essentiel.

4.11.1 Sur le thème du projet de la résidence de rue du Rocher d'Avon

Pourquoi Avon n'est pas associé à l'enquête ? :

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le cadre réglementaire a été respecté. La publicité de l'enquête publique a été faite sur les deux communes : sur le terrain par le biais de l'affichage et sur les sites internet des deux communes ainsi que celui de la CAPF. Il faut de plus rappeler l'Art. L153-42 du code de l'urbanisme qui dit que : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ». C'est pourquoi, la ville de Fontainebleau a été le siège de l'enquête de la présente modification n°12 qui ne concernait que son territoire. D'autant qu'au regard des nombreuses contributions de la part des habitants d'Avon, cette organisation ne les a pas empêchés de se manifester ».

Le dossier peut-il être complété par une vue graphique ?

Réponse apportée par la SEM en annexe



[Schéma du futur projet proposé par la SEM](#)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le schéma 3d proposé en vue plongeante tente d'écraser la hauteur visuelle du bâtiment et n'offre pas une appréciation réaliste de l'impact visuel, notamment en comparant la hauteur des bâtiment en face dans la zone pavillonnaire.

Compléments d'informations sur les besoins en résidences étudiantes ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« De nouveaux établissements ou de nouvelles sections vont ouvrir dans les années à venir. Tout d'abord, à la rentrée prochaine (septembre 2023), plusieurs niveaux de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) ouvriront et l'Institut Universitaire de Kinésithérapie de Fontainebleau s'agrandit. La Ville estime sa population étudiante à près de 5 500 étudiants d'ici à 2025 »

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 des lycées 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, auxquels vont s'ajouter les 332 logements livrés cet été, un chiffre insuffisant au regard de la population estudiantine actuelle estimée à 3 500. Si le territoire de la Ville de Fontainebleau n'a pas vocation à fournir un logement à chaque étudiant, elle souhaite néanmoins proposer une offre cohérente et diversifiée. Or la plupart des résidences étudiantes qui se réalisent aujourd'hui sur le territoire sont des résidences privées. Il est alors indispensable de développer une offre sociale, plus accessible et répondant aux étudiants ne pouvant se loger dans le parc privé. C'est pour cela que la résidence de la rue du Rocher est nécessaire pour l'offre de logements estudiantins dont la commune souhaite se doter

Concernant le permis de démolir de la maison forestière

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le permis de démolir accordé par la ville ainsi que le constat d'huissier attestant l'affichage sur place de ce permis est joint au présent document (PJ n°4 du mémoire en réponse) »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les colonnes de l'enquête sont marquées par une mésentente entre les deux communes Fontainebleau et Avon (notamment avec l'ancienne législature de Fontainebleau) partageant le même PLU. N'ayant pu trouver une entente en amont c'est l'enquête publique qui en est le témoin. Une majorité écrasante des dépositions sont contre le projet de résidence de la rue du rocher d'Avon. Pour autant l'aspect réglementaire de l'enquête est respecté. En ça, elle est crédible et justifiée mais pas acceptée

Mais, l'ambiance de refus ressentie tout au long de l'enquête (95% des dépositions sont contre) pour l'emplacement choisi, la hauteur du bâtiment (16 m) que l'angle de vue [sur le schéma](#) ne met pas en évidence, diverses suspicions de passage en force, d'imposer aux avonnais l'impact visuel et environnemental et les inconvénients d'une cité étudiante à proximité immédiate d'un quartier calme est sensible à toutes les évolutions, [rend le projet délicat](#). La tension est palpable parmi les habitants du quartier qui manifeste l'intention d'en découdre avec les promoteurs si le projet est poursuivi.

Dans sa déposition ([n° E34 le 17/06/2023](#)) sur le registre numérique Mme la maire d'Avon annonce qu'elle soumettra au conseil municipal, le 27 06 2023, une motion demandant le réexamen du projet.

Avon considère subir toutes les affres liées aux projets de résidence de la rue du Rocher d'Avon et n'est même pas invité à participer à l'enquête. Pourquoi choisir cet emplacement-là, acquisition de la SEM que certains affirment poursuivre des intérêts fonciers plutôt que l'intérêt général alors qu'il existe tellement d'autres emplacements dans les friches militaires à proximité et qui ne nuiraient pas à l'entourage. La SEM d'ailleurs dans ce projet tente de répondre aux besoins du territoire en logement social étudiant en tenant compte des équilibres entre le foncier et la densité.

4.11.2 Sur le thème de l'impact environnemental

Compléments d'informations sur le dimensionnement des réseaux et flux d'alimentation ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Les services de la CAPF, compétents sur l'eau potable l'assainissement et les eaux pluviales exigent notamment 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, d'électricité et d'assainissement est par ailleurs suffisante pour les projets inscrits dans la modification »

Absence de réhabilitation de logements anciens dans le projet de modification ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« La production de logements neufs et la remise sur le marché de logements vacants sont deux axes nécessaires et complémentaires et ce pour toutes les typologies de logements, pour répondre à tous les besoins, y compris spécifiques (séniors, étudiants, handicapés) et faciliter le parcours résidentiel des familles et des individus. La ville de Fontainebleau a confirmé l'importance de la sortie de la vacance en inversant la proportion des objectifs dans le PLH Intercommunal pour augmenter le nombre de logements à réhabiliter en 6 ans de 156 tels qu'arrêtés en avril 2023 par la CAPF à 400 logements lors de son conseil municipal du 3 juillet dernier. Dans son plan d'actions opérationnelles, le PLH prévoit le déploiement d'outils incitatifs, voire coercitifs, pour lutter contre la vacance structurelle dont avec la Ville de Fontainebleau une OPAH-RU sera lancée prochainement avec l'accompagnement d'un maître d'œuvre en animation et ingénierie ».

Quels critères de construction la qualifiant d'écologique ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« La SEM indique que la résidence de la rue des archives est au niveau de performance RE 2020 et répond au cahier des charges Cerqual et du bailleur FSM qui sont plus contraignant que la norme. Par ailleurs, le programme a induit des prescriptions techniques en termes de préservation des végétaux et de construction bioclimatique ».

Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le projet s'inscrit dans une volonté globale des collectivités d'accompagner ce quartier en pleine mutation, laquelle a été amorcée avec l'accueil du siège picard, du cinéma, et qui se poursuit avec les réflexions sur la reconversion des friches militaires. A ce jour, il n'y a pas d'autre « plan » arrêté. Le document évoqué par la SEM qui ne concerne pas le terrain de la maison forestière n'est en aucun cas un plan finalisé, validé et opposable. Il y a bien entendu, et c'est le rôle des collectivités d'avoir un regard prospectif sur l'évolution de leur territoire, des études et des réflexions en cours. D'ailleurs, dans le cadre de ses réflexions, la Ville a délibéré le 03 07 2023 sur les orientations d'aménagement du quartier du Bréau, cette Ces réflexions s'inscrivent notamment dans la perspective du futur PLUi et du PLH et d'une réponse efficiente aux objectifs de renouvellement et de rénovation du tissu urbain existant, de limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, objectifs nationaux fixés par le législateur ».

Quelles sont les mesures précises pour le maintien du paysage actuel ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Les collectivités inscriront dans cette modification n°12 les mesures précises et réglementaires ▪ Inscription d'un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) afin de maintenir les végétaux existants (si leur état phytosanitaire le permet), le cas échéant, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local pour garder le linéaire « vert et végétalisé » actuel. Pour la partie en front de rue, le règlement impose une clôture doublée d'une haie vive ». Retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de 10m et dans la marge de recul, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.

Arrêté 2023-029 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

Est-il envisageable d'abaisser la structure à 10 m et à 100 logements ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Comme l'indique la SEM dans son courrier envoyé au cours de l'enquête : la jauge a été estimée à 165 logements par les bailleurs pour permettre de répondre aux besoins du territoire en logement social étudiant et en tenant compte des équilibres entre le foncier et la densité ».

Quelles seront les améliorations concrètes qui seront prises sur les transports collectifs entre la résidence – la gare – le campus Damesne ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« 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 Damesne 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 9min (2,3 km). 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 pilotée par l'autorité organisatrice des mobilités Ile-de-France Mobilités. Le transporteur désigné TRANSDEV travaille à la lisibilité et à l'optimisation de ce parcours. Ces changements devraient être effectifs à la rentrée scolaire de septembre 2023. L'augmentation de la fréquence des transports en commun devra accompagner les projets une fois que ceux-ci seront plus aboutis. La CAPF a informé IDF Mobilités et le délégataire Transdev de la mutation prochaine des quartiers sud de l'agglomération (Substances, résidence étudiante) et de l'adéquation à mener en termes d'offre de transports en commun. La ligne 1 du réseau qui permet la grande offre du territoire permet aux touristes de rejoindre le château de puis la gare et n'entre pas en concurrence avec le déplacement des étudiants depuis la maison forestière jusqu'aux établissements d'enseignement supérieur. 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 ».

Prise en compte des remontées de nappes

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« La SEM a fait réaliser dans le cadre du projet une étude de sol G2 PRO. Le terrain ne présente aucun risque de remontée de nappe ni d'inondation à cet endroit. Le sous-sol est en sable et situé bien plus haut que la nappe. Il existe un puit maçonné ancien dans la parcelle à plus de 15 m de profondeur. Par ailleurs, la SEM a déjà construit deux projets immobiliers à proximité : le complexe des halles de Villars et le site Picard Surgelés. Aucune remontée de nappe ni inondation n'a été observée en 12 ans bien que deux crues centennale aient été subies en 2016 et 2018 ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par le maître d'œuvre sur l'organisation du transport en commun et son évolution en s'engageant à respecter que Les différentes opérations respecteront 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.



Le maître d'œuvre s'engage à faire évoluer le plan transport du sud de Fontainebleau au fur et à mesure de l'évolution des constructions des friches militaires au Nord de la rue des archives.

Quelles évolutions du service public ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le réseau d'assainissement est suffisant pour l'accueil des projets de résidences étudiantes liés à la présente procédure de modification du PLUi. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle, par tous les moyens possibles (infiltration, bassin, noue, récupération et réemploi...), selon la nature du terrain ».

Pourquoi n'y a-t-il pas d'évaluation environnementale de la grande zone sud de Fontainebleau (Bréau, subsistance, clos des ébats, Héronnières...) ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le PLU, lors de son élaboration, a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale. Par la suite, les procédures d'évolution font l'objet d'évaluation environnementale, au cas par cas et après avis de la MRAe. Les évaluations environnementales alors éventuellement réalisées sont proportionnées aux sujets et enjeux de chacune des procédures. La présente procédure de modification n°12 a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au dossier et circonscrites aux évolutions portées par la procédure.

Il est demandé une évaluation environnementale du schéma directeur évoqué par la SEM ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le document évoqué par le directeur de la SEM n'est pas un document contractuel. Il s'agit d'une cartographie constituée de réflexions sur le devenir du territoire mais il n'y a pas de document rédigé ni arrêté qui aurait une quelconque valeur réglementaire. Il ne peut donc pas y avoir une évaluation environnementale sur le sujet. Il n'y a pas de volonté de « saucissonnage », les évolutions portées par les différentes procédures de changement du PLU se font dans le cadre donné par le code de l'urbanisme et ses articles L151-31 et suivants. Il n'y a rien d'illégal dans la réalisation de ces différentes procédures qui se réalisent au fil du temps et des évolutions du territoire et que le législateur a justement prévu pour donner une certaine souplesse au document. Le PLU commun des villes de Fontainebleau et Avon est devenu obsolète depuis 2011, date de son approbation, et en l'absence de SCOT, le manque de cadre et de prospective est latent. Le PLUi en cours de réalisation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération doit venir corriger ce manque et ce dernier fera bien l'objet d'une évaluation environnementale. Il faut rappeler cependant que la présente procédure et le projet de résidence étudiante cité ont bien fait l'objet d'une évaluation environnementale ».

Dans le maintien « autant que possible du paysage actuel », pour ce projet de résidence de la rue du Rocher, quelles sont les mesures précises et réglementaires qui seront données ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Les collectivités inscriront dans cette modification n°12 les mesures précises et réglementaires :
• Inscription d'un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) afin de maintenir les végétaux existants (si leur état phytosanitaire le permet), le cas échéant, les clôtures doivent uniquement être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et compatibles avec l'environnement local pour garder le linéaire «vert et végétalisé» actuel.
• Pour la partie en front de rue, le règlement impose une clôture doublée d'une haie vive.
• Retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de 10m et dans la marge de recul, il est exigé la plantation d'au minimum 4 arbres de haute tige.

4.11.3 Sur le thème du projet de la modification n°12

Pourquoi ce projet de modification n°12 n'intègre pas de réhabilitations de logements anciens en résidences étudiantes au regard des nombreux appartements vacants (1093 en 2019 source INSEE)

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

La production de logements neufs et la remise sur le marché de logements vacants sont deux axes nécessaires et complémentaires et ce pour toutes les typologies de logements, pour répondre à tous les besoins, y compris spécifiques (séniors, étudiants, handicapés) et faciliter le parcours résidentiel des familles et des individus. La ville de Fontainebleau a confirmé l'importance de la sortie de la vacance en inversant la proportion des objectifs dans le PLH Intercommunal pour augmenter le nombre de logements à réhabiliter en 6 ans de 156 tels qu'arrêtés en avril 2023 par la CAPF à 400 logements lors de son conseil municipal du 3 juillet dernier. Dans son plan d'actions opérationnelles, le PLH prévoit le déploiement d'outils incitatifs, voire coercitifs, pour lutter contre la vacance structurelle dont avec la Ville de Fontainebleau une OPAH-RU sera lancée prochainement avec l'accompagnement d'un maître d'œuvre en animation et ingénierie.

Prise en compte dans le projet de modification n°12 des bouleversements actuels comme la crise climatique, la ressource en eau, les conséquences des déplacements.

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

L'une des réponses à la lutte contre le changement climatique est la limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain. Le choix réalisé par la Ville de Fontainebleau de projets compacts dans le tissu urbain actuel entre donc dans cette réponse aux enjeux climatiques. Le projet devra maintenir à minima 15% des espaces non bâtis en espace vert plantés ce qui participera à la végétalisation de l'espace et à l'infiltration des eaux pluviales. En densifiant les espaces urbains existants, la Ville favorise le rapprochement des espaces d'habitat et des polarités (équipements, commerces, services), favorise l'utilisation des modes de transport alternatif à la voiture individuelle (vélo, marche, transport en commun...) et limite l'extension des réseaux (eau, assainissement électricité). L'ensemble de ces actions contribuent aussi à lutter contre le changement climatique.

Dans l'orientation n°1 du PLH il est mentionné « encadrer le développement urbain en préservant le cadre de vie remarquable du territoire » et l'orientation n° 5 piloter et animer la stratégie habitat du pays de Fontainebleau ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Les projets cités dans le courrier de la SEM sont réalisés ou en cours de réalisation, à l'exception du déplacement de l'EHPAD qui n'est pas porté par la Ville et pour lequel, elle n'a pas d'informations à ce jour. Ces projets s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur Sud des villes de Fontainebleau et Avon ».

Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le projet s'inscrit dans une volonté globale des collectivités d'accompagner ce quartier en pleine mutation, laquelle a été amorcée avec l'accueil du siège picard, du cinéma, et qui se poursuit avec les réflexions sur la reconversion des friches militaires. A ce jour, il n'y a pas d'autre « plan » arrêté. Le document évoqué par la SEM qui ne concerne pas le terrain de la maison forestière n'est en aucun cas un plan finalisé, validé et opposable. Il y a bien entendu, et c'est le rôle des collectivités d'avoir un regard prospectif sur l'évolution de leur territoire, des études et des réflexions en cours. D'ailleurs, dans le cadre de ses réflexions, la Ville a délibéré le 03 07 2023 sur les orientations d'aménagement du quartier du Bréau, cette Ces réflexions s'inscrivent notamment dans la perspective du futur PLUi et du PLH et d'une réponse efficiente aux objectifs de renouvellement et de rénovation du tissu urbain existant, de limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, objectifs nationaux fixés par le législateur ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

« Pour autant, la maison forestière apparaît sur le schéma directeur proposé par la SEM. La délibération du 03 07 2023 permet à la ville de Fontainebleau de déployer sur la vaste zone des friches militaires abandonnées, une certaine philosophie de la gestion de l'espace, qu'il conviendra à l'avenir de la compléter par un plan d'aménagement global, avec étude environnementale ».

Prise en compte de la déposition n°10 « eaux de Paris » ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le courrier de la part d'Eau de Paris n'a pas de rapport avec la procédure de modification. Il sera par ailleurs, annexé au PLU par une procédure de mise à jour ».

Prise en compte dans le projet de modification n°12 des bouleversements actuels comme la crise climatique, la ressource en eau, les conséquences des déplacements ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« L'une des réponses à la lutte contre le changement climatique est la limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain. Le choix réalisé par la Ville de Fontainebleau de projets compacts dans le tissu urbain actuel entre donc dans cette réponse aux enjeux climatiques. Le projet devra maintenir à minima 15% des espaces non bâtis en espace vert plantés ce qui participera à la végétalisation de l'espace et à l'infiltration des eaux pluviales. En densifiant les espaces urbains existants, la Ville favorise le rapprochement des espaces d'habitat et des polarités (équipements, commerces, services), favorise l'utilisation des modes de transport alternatif à la voiture individuelle (vélo, marche, transport en commun...) et limite l'extension des réseaux (eau, assainissement électricité). L'ensemble de ces actions contribuent aussi à lutter contre le changement climatique ».

Plusieurs dépositions mentionnent des écarts avec le PADD (Projet d'Amélioration et de Développement Durable) ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Toutes les évolutions sont compatibles avec le PADD, sans quoi elles ne seraient pas possibles et ne seraient pas admises par l'État qui a émis, certes des réserves, mais a donné un avis favorable au projet de modification n°12. Les modifications successives du PLU démontrent son ancienneté et sa capacité devenue limitée à prendre en compte les enjeux actuels (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 ».

Quelles évolutions du service public ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

« Le réseau d'assainissement est suffisant pour l'accueil des projets de résidences étudiantes liés à la présente procédure de modification du PLU. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle, par tous les moyens possibles (infiltration, bassin, noue, récupération et réemploi...), selon la nature du terrain ».

Dans l'orientation n°1 du PLH il est mentionné « encadrer le développement urbain en préservant le cadre de vie remarquable du territoire » et l'orientation n° 5 piloter et animer la stratégie habitat du pays de Fontainebleau ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Les projets cités dans le courrier de la SEM sont réalisés ou en cours de réalisation, à l'exception du déplacement de l'EHPAD qui n'est pas porté par la Ville et pour lequel, elle n'a pas d'informations à ce jour. Ces projets s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur Sud des villes de Fontainebleau et Avon.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les projets cités dans le courrier de la SEM (déposition n°10 du registre papier) s'inscrivent dans la dynamique territoriale qui vise à accompagner la mutation du secteur sud de Fontainebleau-Avon. 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 le souci 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 m² 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 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 questionnaire au maître d'œuvre ont quelque part susciter 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 en ce domaine.

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 création de la résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon par l'ensemble des dépositaires d'observations pour son impact considérable dans le voisinage et visuel.

4.11.4 Sur les autres thèmes de la modification ayant fait l'objet de dépositions

Quels sont les arguments qui ont prévalu pour proposer ce projet de résidence étudiante rue Matry en face du monument historique ?

La Ville encadre un projet issu d'une vente d'un terrain du domaine privé du CHSud77 à un promoteur privé. Ce dernier a proposé la réalisation d'une résidence étudiante car le site se situe juste en face du campus Damesme.

Quelles sont les dispositions qui seront prises dans le périmètre de protection du monument historique ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Les dispositions réglementaires du PLU visent déjà à encadrer les projets afin qu'ils s'intègrent dans le paysage Bellifontain. De plus, le projet sera soumis à un avis conforme de l'ABF, garant de la compatibilité et de l'insertion du projet avec la proximité du monument historique.

Le chef de projet peut-il apporter des renseignements complémentaires en apportant des précisions sur l'impact du projet de l'ajustement des règles de stationnement ?

Réponse de la CAPF dans [le mémoire en réponse](#) (annexe)

Comme indiqué dans le commentaire ci-dessous, cette nouvelle règle vise à favoriser la reprise des bâtiments en hypercentre et à diminuer l'emprise de la voiture en ville. Cette mesure est une recherche de solution à la vacance dans le parc de logements évoquée précédemment et au changement climatique en favorisant l'utilisation des transports en commun, de la marche ou du vélo pour les déplacements en hypercentre afin de diminuer la pollution notamment et de réduire la dépendance aux énergies fossiles.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La quasi-totalité des observations concernent le projet de la rue du Rocher d'Avon. Quelques observations traitent du projet de la résidence étudiante de la rue Matry. Pour l'essentiel, ces remarques sont concentrées sur la covisibilité affirmée du projet proche d'un monument historique. La CAPF répond que la construction sera validée par ABF avant la signature du permis de construire. Malgré ce dispositif de « validation par ABF » les dimensions et la forme des constructions rue Lagorsse, récemment construites, n'enchantent pas les déposataires d'observations. Ils ne veulent pas ce type de bâtiment qui va à l'encontre du style architectural de Fontainebleau. Ce bâtiment a servi de référence dans ce que ne voulaient pas voire à nouveau, dans les projets des nouvelles résidences.



Résidence étudiante récemment construite rue Lagorsse

Les quelques autres sujets des dépositions sur des sujets traités dans la modification n° 12 du PLU ont été traités dans le PV de Synthèse pour lesquels le maître d'œuvre y a apporté des réponses.