



Communes de

FONTAINEBLEAU & AVON

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°12

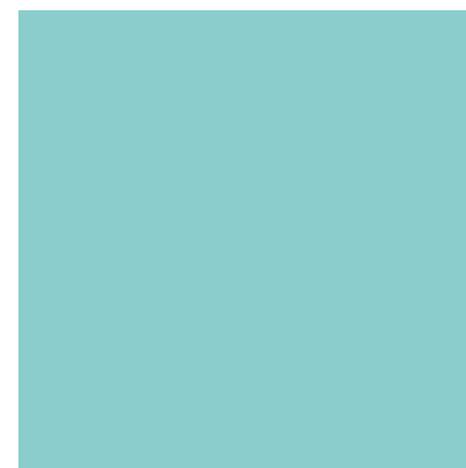
Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
du 28.09.2023 approuvant
la modification n°12 du PLU
de Fontainebleau-Avon

Le Président,
Pascal GOUHOURY



[M12]4

Synthèse des
évolutions portée
après avis des PPA,
de la MRAe et
enquête publique



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	7
Avis de l'État (Direction Départementale des Territoires)	8
Ville d'Avon	9
Avis de la MRAe	13
Bilan de l'enquête publique	19
Synthèse, par catégorie, rédigée par le commissaire-enquêteur sur les observations émises lors de l'enquête	21
Tableau de synthèse des questions/réponses à l'issue du PV de synthèse, avis définitifs et suites à donner aux observations	25
Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°12	40

INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Préfecture de Seine-et-Marne - Direction Départementale des Territoires | Avis favorable avec réserves
- Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France | Pas de remarques
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat Île-de-France | Pas d'observations
- Ville d'Avon | Avis défavorable

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

+ 1. Avis des Personnes Publiques Associées

AVIS DE L'ÉTAT (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES)

Avis favorable avec réserves

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Création de la résidence universitaire située rue Rocher en secteur UDC3</p> <p>La modification n°12 a pour objet d'implanter l'une des nouvelles résidences universitaires sur une parcelle arborée d'environ 2 690 m², située rue du Rocher et limitrophe à la commune d'Avon. Ce projet est également situé à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type 1 « Massif de Fontainebleau».</p> <p>Il aurait été également opportun de créer une Orientation d'Aménagements et de Programmation sur ce projet, afin d'affiner son cadrage.</p>	<p>La création d'une OAP sur ce site restreint n'aurait eu pour but que de traduire graphiquement les prescriptions réglementaires écrites mises en place : recul par rapport à la voie, recul par rapport aux limites séparatives, zone de plantation, haies à conserver/recréer... Sa pertinence est donc apparue limitée et il a été choisi de ne garder que les prescriptions écrites s'appliquant selon un rapport de conformité que l'OAP qui s'applique selon un principe de compatibilité.</p>	<p>Néant</p>
2	<p>Équipements sportifs sur le secteur du stade P. Mahut en sous-secteur Nb2</p> <p>La modification n°12 vise à créer un sous-secteur Nb2 afin d'autoriser de nouvelles constructions d'équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>Pour rappel, le terrain d'assiette est adjacent à deux zones Natura 2000 du massif de Fontainebleau FR 111 0795 (Directives oiseaux et habitats), et est couvert par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). L'emplacement du stade Philippe Mahut est également localisé à proximité d'une Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (identifiant : 110 001 222).</p> <p>Enfin, le site est contigu à la Servitude d'Utilité Publique (SUP) A7 relative aux forêts de protection et est notamment traversé par la SUP AC1 liée à la protection des monuments historiques inscrits (loi du 31 décembre 1913 modifiée) et la SUP AC2 (loi du 2 mai 1930) relative aux sites inscrit et monuments naturels classés.</p> <p>Il aurait été donc opportun que la notice précise les besoins en équipements sportifs ainsi que les incidences potentielles sur le paysage.</p> <p>Le projet s'implante en dehors de la bande des 75 mètres fixée par la loi Barnier. Cependant, en l'absence de précisions quant à l'ampleur de l'aménagement urbain du site, il serait opportun de réaliser une étude paysagère d'entrée de ville.</p>	<p>En page 39 de la notice, il est inscrit que les besoins en équipements sportifs sont principalement liés à la création d'un pas de tir à l'arc couvert PMR et d'un skatepark. Ces deux éléments sont reportés sur une carte afin de préciser leur localisation envisagée.</p> <p>La notice est complétée sur l'aspect paysager et sur les besoins en équipements sportifs.</p> <p>A noter que si le pas de tir à l'arc se situe bien en dehors de la bande des 75m de la loi Barnier, ce n'est pas le cas pour le skatepark. Il fait l'objet d'une étude entrée de ville, par le biais d'une procédure de révision allégée n°4, actuellement en cours.</p>	<p>Notice (p.40-41)</p>

VILLE D'AVON

Avis défavorable

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>[...] Toutefois, au sujet du projet de résidence universitaire sociale de 165 chambres porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, la ville d'Avon émet plusieurs remarques.</p> <p><i>Sur la procédure : Nous déplorons que l'enquête publique ne soit prévue uniquement qu'à Fontainebleau et pas sur le territoire d'Avon également. En effet, si la résidence étudiante est projetée du côté de la limite administrative de Fontainebleau, elle se rattache nettement aux espaces urbanisés d'Avon, en limite directe avec la commune d'Avon et le quartier du Vieil-Avon, sur le terrain de la « Maison forestière d'Avon », détruite par la SEM dès son acquisition, sans que cela soit en quoi que ce soit nécessaire. Notre municipalité regrette cette précipitation. De plus, les ensembles résidentiels qui jouxtent le projet appartiennent au territoire d'Avon et non à celui de Fontainebleau.</i></p> <p><i>Or, quand une commune est « concernée » par le projet de modification du 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). Il n'est pas sans rappeler que ce PLU est commun aux deux villes.</i></p> <p><i>Nous regrettons qu'aucune présentation du projet de résidence étudiante n'ait été réalisée dans le cadre de la procédure. Une simple réunion d'information, sans que le projet soit déjà avancé, a eu lieu au mois de juillet 2021, organisée par la SEM du Pays de Fontainebleau, et non par la commune de Fontainebleau. Pourtant, le nouveau secteur Udc3, dédié au projet, va jusqu'à ajuster les règles relatives aux clôtures et aux garde-corps ajourés. Il est également indiqué dans la notice que ce projet portera sur « l'implantation de 2 bâtiments sous forme de plots », d'une hauteur de R+3 ou R+4.</i></p> <p><i>On peut donc penser que les auteurs du projet disposent d'esquisses et d'éléments de programme assez avancés sur la nouvelle résidence. Il aurait été plus transparent et lisible pour le public, notamment les riverains, d'en savoir un peu plus sur l'aspect et les caractéristiques de ce programme à l'origine de la procédure.</i></p>	<p>Si le siège de l'enquête publique est effectivement la mairie de Fontainebleau, la communication publique liée à cette enquête à bien été menée sur le territoire de Fontainebleau et d'Avon : affichage des avis d'enquêtes publique sur les panneaux d'affichages municipaux des deux communes et publication d'articles sur les sites internet des deux communes.</p>	<p>Néant</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1 (s)	<p><i>Sur le fond :</i></p> <p><i>D'une part, on peut s'interroger sur l'emplacement, surtout en comparaison avec l'autre projet de modification du PLU pour une résidence étudiante, envisagé juste en face du nouveau campus Damesme. En effet, les étudiants de la future résidence sociale sont relativement vulnérables au plan social et donc ils sont peu ou pas motorisés. Or, 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 communs, le trajet le plus court pour aller à la gare mesurant 2,3 kilomètres.</i></p> <p><i>D'autre part, on peut s'interroger sur les caractéristiques du terrain, qui paraît bien exigü pour la surface de plancher envisagée. Cela oblige à des artifices réglementaires consistant à créer un secteur UDc3 rien que sur le terrain, loin de tout autre secteur UDc, au milieu d'une vaste zone UCd assez homogène.</i></p> <p><i>Dans la notice de présentation du projet de modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon, il est indiqué que « le projet n'impacte que très peu le voisinage immédiat ». Il n'est fait référence qu'aux constructions existantes de logements collectifs comme la résidence « les Sophoras » à proximité du projet, construite pour rappel il y a 50 ans. Par ailleurs, il n'est pas mentionné dans ce dossier la zone pavillonnaire située en face du terrain de la « Maison Forestière d' Avon », composée en quasi-totalité de maisons en R+I.</i></p> <p><i>Ce secteur urbain est actuellement en zone UCd, tout comme l'unité foncière supportant ce projet. L'épannelage existant du quartier est pour majorité plus bas et le projet ne pourra donc pas s'intégrer dans un quartier avec les hauteurs envisagées.</i></p> <p><i>Le passage en zone UD permettra une importante augmentation des droits à construire sur ce foncier. En effet, le secteur UDc3 permettrait de plus que doubler la hauteur constructible sur ce terrain, passant de 6 m en zone UCd à 15 m en zone UDc3 à l'égout du toit, de 11 m à 18 m au faîtage et de 7 m à 18 m à l'acrotère.</i></p> <p><i>De plus, 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 mètres de la propriété voisine. Il s'agit d'un des seuls terrains</i></p>	<p>Sur le choix du site et les mobilités, il faut rappeler que le site ne se situe qu'à 30min à pied du centre-ville de Fontainebleau et 25min de la gare, moitié moins en vélo. Les lignes 3 et 8 qui desservent actuellement le site devraient être renforcées dans le cadre de la nouvelle délégation de service public, et cela dès la rentrée 2023. L'agglomération travaille également à l'amélioration et au développement des itinéraires cyclables via un schéma directeur cyclable.</p> <p>Concernant le cadre de vie et le paysage urbain, de nouveaux éléments réglementaires ont été portés au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abaissement de la hauteur maximale autorisée de 18m à 16,5m. Il faut noter que le terrain naturel du projet, sur lequel se base le calcul de la hauteur des bâtiments, est situé environ 2m plus bas que le terrain des Sophoras. Visuellement, le projet apparaîtra donc nettement plus bas que les constructions voisines des Sophoras qui sont à 21m de haut, soit avec la différence de terrain près de 7m de différence entre les deux. - Afin de conserver le caractère vert et planté de l'entrée de ville et de la parcelle, mais également pour accompagner l'insertion des futures constructions dans le site, un EVP (Espace Vert Protégé) strict de 3m de large va être positionné sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) afin de maintenir les végétaux existants ; pour la partie en front de rue, l'obligation d'avoir une clôture doublée d'une haie vive sera également ajoutée. 	Néant

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1(s)	<p><i>couverts par le PLU où une telle atteinte à l'intimité ou l'ensoleillement des propriétés voisines est admise. En effet, dans les autres zones, il faut respecter une distance proportionnelle à la hauteur de façade.</i></p> <p><i>Je relève que l'autorité environnementale partage certaines de nos préoccupations.</i></p> <p><i>Dans son avis en date du 16 mars 2023, 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 justifications de la densité et de recherches de solutions alternatives (§ 2.3, page 11/18).</i></p> <p><i>Des fonciers ont par ailleurs été proposés par la ville d'Avon en alternatives à celui de la « Maison Forestière d'Avon », à proximité immédiate de la gare mais aussi sur l'axe gare/hypercentre de Fontainebleau. Ces propositions n'ont pas été retenues à mon grand regret.</i></p> <p><i>La MRAE déplore également que la végétation du site, les conséquences de la densification sur les milieux naturels et le paysage ne soient pas davantage étudiées. Elle relève aussi l'absence de mesures règlementaires qui permettraient d'atténuer l'impact visuel des bâtiments, notamment du fait des hauteurs admises (§ 3.1 et 3.2, pages 12 et 13/18).</i></p> <p><i>Ce projet de construction va incontestablement modifier le paysage urbain actuel, représentant l'entrée de ville à caractère très boisée, en limite de forêt et de secteurs verts.</i></p>		

+ 2. Avis de la MRAe

Avis délibéré sur la modification n°12 du PLU de Fontainebleau-Avon (MRae APPIF-2023-020 en date du 16/03/2023)

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Qualité du dossier et démarche dévaluation environnementale</p> <p>(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.</p>	<p>Le résumé non technique a été séparé et illustré.</p>	<p>RNT</p>
2	<p>Qualité du dossier et démarche dévaluation environnementale</p> <p>(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (2.1) le rapport d'évaluation environnementale par le descriptif et l'illustration des principales modifications (zonage, règlement...) du projet de PLU ; - (2.2) 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 ; - (2.3) 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. 	<p>Des compléments ont été apportés afin de compléter le rapport d'évaluation environnementale notamment en ce qui concerne les indicateurs de suivi.</p>	<p>EE (p. 55-56)</p>
3	<p>Articulation avec les documents de planification existants</p> <p>[...] En revanche, le dossier ne précise pas l'articulation avec le document d'objectif (Docob) du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau », alors que les enjeux liés à la modification du PLU sur ce site sont importants (site n°3 en particulier).</p> <p>L'analyse présentée est très succincte, elle ne cite pas clairement les références des différents documents et ne rappelle pas toujours les principaux objectifs des documents cadres (SRCE, SDAGE, PCAET).</p> <p>(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.</p>	<p>Des compléments ont été apportés à ce chapitre, notamment le SRCE a été ajouté ainsi que des éléments sur le DOCOB.</p>	<p>EE (p. 10-11 ; 46)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
4	<p>Justification des choix retenus et solutions alternatives</p> <p><i>[...] le dossier ne justifie ni n'objective suffisamment les hypothèses prises pour définir le projet de PLU, notamment le besoin en équipements sportifs et universitaires, en particulier l'utilisation maximale des droits à construire du site n°3 en lisière de forêt de Fontainebleau et la densification permise pour le site n°2 en limite d'Avon plutôt éloigné du campus existant. De plus, il n'indique pas si différents scénarios en termes d'aménagement (choix de sites alternatifs au regard des milieux naturels sensibles en présence, choix d'intégration paysagère) ont été étudiés (cf. chapitre 3.1. ci-dessous).</i></p> <p><i>L'Autorité environnementale observe qu'aucune solution de substitution qui permettrait d'atteindre les objectifs du PLU n'est présentée et rappelle que l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme prévoit la présentation des solutions de substitution raisonnables à une évolution d'un document d'urbanisme lorsqu'une évaluation environnementale est requise.</i></p> <p><i>(4) L'Autorité environnementale recommande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- justifier les hypothèses et les besoins sous-tendant les choix du projet de PLU modifié, s'agissant notamment des équipements sportifs et universitaires ;</i> <i>- 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.</i> 	<p>Des éléments complémentaires de justification des choix retenus par la collectivité ont été apportés à la notice et à l'évaluation environnementale.</p>	<p>EE (p.53) Notice (p.40)</p>
5	<p>Conservation des milieux naturels</p> <p><i>[...] Etant donné la forte sensibilité du site en matière de milieux naturels et de biodiversité, un diagnostic approfondi de la zone d'étude était attendu, notamment pour évaluer le niveau d'impact attendu par la modification. En effet, sans connaissance précise du site, l'Autorité environnementale considère qu'il est impossible d'affirmer que les impacts sont négligeables (p. 42-43). De plus le dossier affirme que « la zone de projet n°3 ne concerne que 0,01 % de la ZNIEFF « Massif de Fontainebleau » et se limitent au stade Mahut, espace déjà artificialisé » (p. 42), alors que cet impact n'est pas clairement quantifié et le niveau d'artificialisation du site n'est pas justifié. L'Autorité environnementale souligne à cet égard que les lisières forestières sont des zones de transition écologique qu'il faut préserver de l'urbanisation, permise par le projet de PLU.</i></p>		

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
5(s)	<p><i>Enfin, elle note que les mesures annoncées, qui découlent de cette analyse peu approfondie, sont génériques et ne trouvent pas de traduction réglementaire au sein du PLU. Dès lors, elles ne permettent pas de réduire effectivement les incidences attendues. Par exemple, le dossier présente des mesures comme les passages à faune sans démontrer leur efficacité en précisant leur localisation et les modalités techniques prévues. Le dossier indique également qu'une désimperméabilisation d'une partie du secteur skatepark est prévue (p. 45) sans préciser la surface concernée, les modalités techniques retenues et les éventuelles mesures de renaturation envisagées.</i></p> <p><i>[...] Le site n°2 est quant à lui situé à la limite de la ZNIEFF de type 1 « Massif de Fontainebleau ». Pour ce site, l'Autorité environnementale note un diagnostic insuffisant étant donné la situation de la parcelle en bordure de site protégé et étant donné l'état apparent de végétalisation du site (cf. figure 5). Le projet de modification n°12 du PLU prévoit au sein de ce site un changement de zonage de secteur UCd (zone de construction pavillonnaire et petit collectif) ne permettant pas la réalisation d'une résidence étudiante vers un sous-secteur UDc3, créé avec des dispositions spécifiques prévoyant notamment des règles générales d'emprise au sol plus conséquentes (50 % contre 30 % auparavant). Or, les impacts potentiels de cette densification sur les milieux naturels, notamment liés à l'imperméabilisation, ne sont pas évalués. De plus, les règles de végétalisation sont énoncées sans démonstration ni diagnostic précis (analyse des milieux, type de végétation, espèces et habitats...) qui permettraient d'étayer leur pertinence. L'impact de la modification n°12 du PLU est jugé « faible à modéré » (p. 30, 33) pour cette zone alors qu'il mériterait d'être évalué plus précisément.</i></p> <p><i>(5) L'Autorité environnementale recommande :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- (5.1) 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) ;</i> <i>- (5.2) 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.</i> 	<p>Les demandes de complément de la MRAe sur cette thématique, si elles sont entendables, n'ont pas pu être réalisées dans le cadre de la présente procédure, principalement pour des questions de temporalité, notamment sur d'autres secteurs que celui du stade Mahut. Néanmoins, les collectivités sont parfaitement consciente de cet enjeu et assure que les différents projets se feront en partenariat avec l'inspection des sites et que les choix (implantation, choix des matériaux, désimperméabilisation/imperméabilisation et compensation le cas échéant, végétalisation...) qui seront faits seront conduits dans le plus grand respect du site et des ses sensibilités.</p>	Néant

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
6	<p>Préservation des paysages</p> <p><i>Zone n°2 [...] 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).</i></p> <p><i>Au sein du site n°3 [...] 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.</i></p> <p><i>(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).</i></p>	<p>Des éléments complémentaires ont été ajoutés sur cette thématique, en particulier sur les covisibilités avec le patrimoine historique.</p>	<p>EE (p. 19 ; 26-27 ; 37 ; 51-52)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
7	<p>Expositions aux pollutions sonores et atmosphériques</p> <p><i>[...] zone n°1 [...] 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>(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.</i></p>	<p>La question des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique notamment aux abords des voies de circulation est un sujet aux multiples paramètres (vitesse de circulation, type de véhicules, types d'émissions, diffusion..) qu'il est extrêmement difficile d'appréhender à l'échelle de petites zones telles que dans la présente procédure.</p> <p>Il n'y a pas d'outils aujourd'hui qui permettent à une collectivité, dans un document de planification comme le PLU, d'analyser correctement et efficacement ces paramètres et d'en tirer de véritables conclusions en matière de choix urbain. A défaut, la collectivité fait donc avec les données réglementaires disponibles et notamment les zonages réglementaires d'affectation par le bruit comme c'est le cas du secteur 1, dont il est rappelé ci-contre, que celui-ci est situé en dehors de la zone réglementaire.</p>	Néant

+ 2. Bilan de l'enquête publique

INTRODUCTION

Dans les pages suivantes, seule une partie du rapport et des conclusions de l'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations et aux évolutions à apporter au dossier.

Le rapport complet, les conclusions motivées et l'avis du commissaire-enquêteur ainsi que les annexes sont à la disposition du public.

Le commissaire-enquêteur a classé en quatre catégories les observations recueillies :

- A = caractéristiques du projet notamment de la résidence de la rue du Rocher d'Avon
- B = localisation du projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon
- C = l'impact environnemental que créé le projet de résidence de la rue du Rocher d'Avon
- D = Construction du projet de modification n°12 du PLUi de Fontainebleau-Avon

Il précise dans son rapport que "[...] 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)."

Le tableau de synthèse et d'analyse des observations ainsi que le classement des observations par catégories est disponible en pages 59 à 62 du rapport du commissaire-enquêteur.

Dans les pages suivantes, une première partie reprend la synthèse rédigée des observations réalisée par le commissaire-enquêteur (p. 63 à 67 de son rapport), permettant de comprendre le contexte. La seconde partie s'attache à reprendre les questions posées par le commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse et auxquelles les collectivités ont répondu. Le tableau intègre l'avis du commissaire-enquêteur suite à ces réponses puis l'avis final des collectivités avec la mention des éventuelles modifications apportées au dossier. La dernière partie détaille l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet et la réponse des collectivités sur les éventuelles réserves, recommandations ou suggestions.

SYNTHÈSE, PAR CATÉGORIE, RÉDIGÉE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS ÉMISES LORS DE L'ENQUÊTE

Arguments contre le projet de résidence étudiante de la rue du Rocher d'Avon, de la modification n°12 du PLUi 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.

■ 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.

■ 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.

■ 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.

■ 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.

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.

■ Moratoire

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

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

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.

■ 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.

■ 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.

■ 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 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.

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.

■ 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.

■ 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 ?

■ 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.

■ 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 là 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.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES QUESTIONS/RÉPONSES À L'ISSUE DU PV DE SYNTHÈSE, AVIS DÉFINITIFS ET SUITES À DONNER AUX OBSERVATIONS

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
Sur le thème du projet de la résidence de rue du Rocher d'Avon			
1	<i>Pourquoi Avon n'est pas associé à l'enquête ?</i>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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 : « <i>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</i> ». 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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
2	<i>Le dossier peut-il être complété par une vue graphique ?</i>	<p>Réponse des collectivités</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>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.</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
3	<p>Compléments d'informations sur les besoins en résidences étudiantes ?</p>	<p><u>Réponse des collectivités</u></p> <p>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.</p> <p>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 ler 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 étudiants dont la commune souhaite se doter</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><u>Avis définitif des collectivités</u></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><u>Évolutions des pièces</u></p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
4	<p>Concernant le permis de démolir de la maison forestière</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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).</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
Sur le thème de l'impact environnemental			
5	Compléments d'informations sur le dimensionnement des réseaux et flux d'alimentation ?	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
6	Absence de réhabilitation de logements anciens dans le projet de modification ?	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
7	<p>Quels critères de construction la qualifiant d'écologique ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
8	<p>Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
9	<p>Quelles sont les mesures précises pour le maintien du paysage actuel ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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 « <i>vert et végétalisé</i> » 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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
10	<p>Est-il envisageable d'abaisser la structure à 10 m et à 100 logements ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
11	<p>Quelles seront les améliorations concrètes qui seront prises sur les transports collectifs entre la résidence - la gare - le campus Damesne ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>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.</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
12	<i>Prise en compte des remontées de nappes</i>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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 puits 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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
13	<i>Quelles évolutions du service public ?</i>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
14	<i>Pourquoi n'y a-t-il pas d'évaluation environnementale de la grande zone sud de Fontainebleau (Bréau, subsistance, clos des ébats, Héronnières...)?</i>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
15	<p>Il est demandé une évaluation environnementale du schéma directeur évoqué par la SEM ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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 PLU 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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
16	<p>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 ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
Sur le thème du projet de la modification n°12			
17	<p><i>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)</i></p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
18	<p><i>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.</i></p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
19	<p>Dans quelles mesures la modification s'inscrit-elle dans un aménagement du territoire ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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. 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</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>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 compléter par un plan d'aménagement global, avec étude environnementale.</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
20	<p>Prise en compte de la déposition n°10 « eaux de Paris » ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
21	<p>Plusieurs dépositions mentionnent des écarts avec le PADD (Projet d'Amélioration et de Développement Durable ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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 régnant et essentiel pour son avenir.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
22	<p>Quelles évolutions du service public ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>
23	<p>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 ?</p>	<p>Réponse des collectivités</p> <p>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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
----	---	---	---

Commentaires du commissaire-enquêteur sur le thème de la modification n°12

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 intègrera 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.

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
<p>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.</p>			
<p>« Cet extrait de délibération du conseil municipal doit donc devenir le chapeau de tous les futurs projets dans la zone sud de Fontainebleau »</p>			
<p>Le commissaire enquêteur note que les observations du public et le questionnement au maître d'œuvre ont quelque part suscité la réaction de la commune de Fontainebleau pour inscrire dans le marbre les grandes lignes du devenir de la zone militaire désaffectée. En ça, l'enquête publique a permis de mettre en exergue les manques et les carences dans le projet de la modification n°12 du PLU en ce domaine.</p>			
<p>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.</p>			
<p>Sur les autres thèmes de la modification ayant fait l'objet d'une déposition</p>			
24	<p>Quels sont les arguments qui ont prévalu pour proposer ce projet de résidence étudiante rue Matry en face du monument historique ?</p>	<p>Réponse des collectivités 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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces Néant</p>
25	<p>Quelles sont les dispositions qui seront prises dans le périmètre de protection du monument historique ?</p>	<p>Réponse des collectivités 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.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Sans commentaire</p>	<p>Avis définitif des collectivités Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces Néant</p>

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
26	<p><i>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 ?</i></p>	<p><u>Réponse des collectivités</u></p> <p>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.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><u>Avis définitif des collectivités</u></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><u>Évolutions des pièces</u></p> <p>Néant</p>

Commentaire 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 dépositaires 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.

N°	Question du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse	Réponse des collectivités au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif des collectivités & évolutions des pièces du PLU
----	---	---	---

Avis définitif des collectivités

Suite au commentaire du commissaire-enquêteur et prenant acte des nombreux commentaires au cours de l'enquête quant au style architectural des nouvelles constructions réalisées ces dernières années et à leurs hauteurs, les collectivités décident de modifier le règlement du secteur UDC. Tout d'abord à l'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin d'éviter les constructions aux formes pyramidales qui s'intègrent mal dans le tissu bâti de Fontainebleau. Si une forme contemporaine est autorisée par le biais de l'attique, les étages inférieurs doivent maintenir un monobloc, plus proche du style architectural traditionnel qui caractérise la Ville. Ensuite, l'article 10 relatif à la hauteur est également modifié afin d'abaisser les hauteurs maximales initialement permises. De 18m au faitage ou à l'attique, la hauteur est abaissée à 15m. La hauteur de façade est quant à elle abaissée à 12m (ou 13m en cas d'acrotère) au lieu de 15m (ou 16m) actuellement. Ces évolutions visent à assurer une meilleure intégration des futures constructions dans l'environnement bâti existant et dans l'épannelage traditionnel.

Évolutions des pièces

Notice (p. 21, 26, 29)

Règlement (p. 78, 81)

EE (p. 34, 37, 51-52)

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°12

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

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

Avis motivé

Sur la forme :

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

Sur le fond :

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

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

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

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

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

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

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

RÉSERVE :

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

Réponse des collectivités

Les collectivités ont bien entendu les diverses observations du public émises au cours de l'enquête et la réserve du commissaire-enquêteur. Cependant, le maintien des règles propres au secteur UCd tel qu'il figure au PLU en vigueur, conduirait à une remise en cause profonde du projet de résidence étudiante de la rue des Archives / rue du Rocher d'Avon, tant du point de vue de l'emprise au sol, de l'implantation, que de la hauteur des constructions envisagées. De plus, un éventuel projet au sein du secteur UCd ne permettrait pas de contribuer à apporter une réponse satisfaisante aux besoins en logements à destination des étudiants, induits par l'attractivité et le développement à venir du pôle universitaire de Fontainebleau-Avon.

Il faut également rappeler que l'implantation d'une résidence étudiante rue des Archives / rue du Rocher d'Avon est inscrite dans la convention Etat- Commune de Fontainebleau- Foyers de Seine et Marne délibérée au conseil municipal le 8 février 2022 permettant de contribuer au triple objectif du législateur et des besoins du territoire :

- Tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette » fixé par la loi "Climat et résilience"
- Atteindre les objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- Favoriser le logement étudiant en résidence gérée

A la suite de la concertation, des modifications ont d'ores et déjà été apportées sur le secteur de la résidence étudiante rue des Archives / rue du Rocher d'Avon afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions prévues :

- Abaissement de la hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles, passant de 18m à 16,5m ;

- Ajout d'un 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 ;
- Pour la partie en front de rue, obligation de réaliser une clôture doublée d'une haie vive ;
- Obligation de réaliser des ouvertures en pieds de clôture afin d'assurer le déplacement de la petite faune.

Pour l'ensemble de ces raisons, les collectivités choisissent de maintenir le projet de résidence rue du rocher/rue des archives, en secteur UDc3.

Évolutions des pièces

Néant